

## AYUNTAMIENTO DE PESAGUERO

*Resolución aprobando la Delimitación del Suelo Urbano del municipio.*

Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Pesaguero en su sesión de fecha veinte de julio de 2002, la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, se expone al público para general conocimiento y se adjunta el texto completo de la indicada Delimitación.

Pesaguero, 13 de julio de 2005.—El alcalde, (ilegible).

### PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO TEXTO REFUNDIDO

#### MEMORIA DE ORDENACIÓN

##### 1.-ANÁLISIS DEL RESULTADO DE APORTACIÓN DE SUGERENCIAS AL AVANCE.

Como puede verse en la documentación que se acompaña, las características de las sugerencias habidas al Avance de planeamiento, son en el sentido de la inclusión de nuevos terrenos dentro de la delimitación de suelo urbano. No se han recogido sugerencias sobre criterios, viabilidad, volumetría, o cualquier otro aspecto urbanístico sobre Ordenanzas y Ordenación. Igualmente, tampoco ha habido aportación de entidades o administraciones.

De las sugerencias, de las que se puede decir, con propiedad que se trata de alegaciones, se han estimado la mayoría, en aplicación de criterios generosos sobre lo que debe ser un planteamiento realista sobre la edificación en núcleos muy bien delimitados, en general, si se compara con otras zonas de Cantabria.

Como consecuencia, cabe decir que los supuestos contemplados en el documento de Avance de Ordenación han sido estimados en su integridad, no suponiendo la inclusión de las sugerencias habidas, modificación sustancial de aquéllos, por lo que puede darse por aceptado el esquema básico de la Delimitación de Suelo en Pesaguero.

##### 2.-FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

La redacción de la Delimitación de Suelo Urbano para el Término Municipal de Pesaguero responde a dos tipos de objetivos: unos de carácter general establecidos por el Reglamento de Planeamiento y otros, los que específicamente se establezcan para este Municipio.

###### 2.1.-OBJETIVOS GENERALES.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es el Documento a través del cual el Ayuntamiento determina la posible utilización y organización urbanística del suelo, los tipos de obra e infraestructuras a realizar y la forma en que cada uno podrá o deberá llevar a cabo la edificación, la urbanización o las actuaciones que le correspondan, buscando un reparto adecuado de las cargas o beneficios que pudieran derivarse del aprovechamiento urbanístico de los terrenos.

A tal fin, y con independencia de lo determinado por el Reglamento de Planeamiento, la Delimitación de Suelo Urbano, para garantizar un desarrollo justo y equilibrado de sus previsiones, deberá:

-Procurar que el suelo se utilice de acuerdo con la utilidad pública.

-Lograr una distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, con establecimiento de los mecanismos más idóneos en cada supuesto.

-Establecer las condiciones de procedimientos a seguir para el desarrollo, urbanización, edificación o uso de los terrenos.

###### 2.2.-OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

El análisis y diagnóstico de la situación actual de Pesaguero, las previsiones de crecimiento, tanto de la población permanente como de temporada, las expectativas que puedan existir en un futuro próximo, determinan el conjunto de prioridades y orientaciones establecido por la

Corporación Municipal y dan lugar a objetivos concretos. En síntesis, los objetivos pueden describirse como:

1.-Mejorar las condiciones de vida y los niveles de dotaciones de la población actual, resolviendo los problemas que hay planteados.

2.-Posibilitar y canalizar un desarrollo urbanístico ordenado que permita, al menos, el asentamiento de su propio crecimiento demográfico de tal forma que ese crecimiento contribuya a su vez a mejorar y reforzar la solución de los actuales problemas.

3.-Garantizar una defensa adecuada del medio natural facilitando un aprovechamiento productivo, evitando acciones que tiendan a disminuir la importancia que la producción agropecuaria tiene en la conservación del medio natural y en la estructura social y económica del Municipio.

4.-Responder a las demandas de reposición de viviendas y al asentamiento de viviendas de temporada.

5.-Facilitar la actuación urbanística del Ayuntamiento y los particulares en coherencia con la actuación local tradicional, la estructura de la propiedad y la capacidad e iniciativa municipal, manteniendo y mejorando las condiciones generales de vida, tanto del medio urbano como rural, en todo el ámbito del Término Municipal.

6.-Mantener y consolidar la actividad agrícola y ganadera de los núcleos, sustentadora del desarrollo urbano, facilitando al mismo tiempo áreas para equipamientos colectivos de uso público, que mejoren la calidad de los servicios y eleven la calidad de vida de sus habitantes.

7.-Proponer tipologías edificatorias acordes con las características del entorno y formas de vida tradicionales, dadas las profundas raíces populares y las relaciones existentes entre tipología urbana y formas de vida.

8.-Plantear una normativa de usos, que haga compatibles las diferentes actividades que tradicionalmente han tenido cabida en los recintos urbanos y que suponen una mayor integración de sus funciones (servicios, talleres, huertas, etc.).

##### 3.-JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA DE PLANEAMIENTO.

El Ayuntamiento de Pesaguero, en atención a lo dispuesto en el artículo 3.2 del Reglamento de Planeamiento, ha definido como adecuado el presente instrumento de Planeamiento, Delimitación de Suelo Urbano, teniendo en cuenta las previsiones, la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico y la capacidad de gestión y programación del propio Ayuntamiento.

##### 4.-JUSTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN.

De acuerdo a lo reseñado en el punto 2.4.a (criterios de ordenación del Análisis del Avance de Delimitación), considerando la parcela tipo deducida del análisis de la propiedad de unos 700 m<sup>2</sup>., además de los criterios sobre existencia de servicios y consolidación, se ha definido, con suficiente amplitud, la delimitación del Suelo Urbano de los núcleos de Pesaguero. A esta delimitación se han incorporado las sugerencias aceptadas en el proceso de información pública.

La delimitación supone mantener el actual modelo de asentamientos urbanos existentes y utilizar el mismo como área de localización de los nuevos usos y edificaciones de tipo urbano que surjan en el futuro.

La delimitación supone diferenciar el suelo urbano y delimitar el área donde la administración localizará sus inversiones en infraestructura: agua, luz, alcantarillado, urbanización de superficie, recogida de basuras, etc. Ello implica un cierto orden en las futuras edificaciones que deberán localizarse en los recintos delimitados, evitando las localizaciones desordenadas y dispersas en el medio rural, cuyo coste de urbanización y mantenimiento es mayor que una agrupación compacta y bien ordenada.

Por otro lado, la delimitación ha de suponer una mayor protección en las áreas agrícolas y naturales de impactos degradantes, que por sus cualidades y su dinámica supone el medio urbano y las actividades de turismo-oocio-

segunda residencia: Aumento del valor del precio agrícola, degradación ambiental, etc., dilapidando recursos de incalculable valor, que constituyen la base fundamental de las actividades productivas de los habitantes de la zona, principal recurso, fuente de ingresos y garantía de supervivencia en el territorio.

#### 5.-CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

##### a) ZONAS EN LA C-627.

En el entorno de las antiguas «ventas» de carretera se han venido a consolidar algunas agrupaciones de edificación, en su origen, con usos complementarios hosteleros/comerciales y, hoy, residencial/agropecuaria. En la presente propuesta se incluyen en la delimitación en su mayoría, excepción hecha de la «Venta la Fría», por su nula capacidad de expansión sobre los terrenos que ocupa (pendiente transversal muy acusada y lindero inmediato a camino).

##### b) LÍMITES DE SUELO URBANO.

El criterio a seguir es disponer los límites por caminos, carreteras, límites de fincas, singularidades topográficas o cultivos. En su ausencia, los límites se disponen atendiendo a fondos para la edificación razonables.

##### c) VIALIDAD. LÍNEAS LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN. EL VIAL URBANO.

Se considera como vialidad mínima, en corredor básico, la anchura de 4,50 m. de rodadura.

Las líneas límite de la edificación que den a vialidad deben quedar a 5 m. del eje del vial como mínimo, o a 3 m. del borde de titularidad pública, cuando den a plazas o a ampliaciones de caminos. Como excepción, los edificios existentes que no invadan la citada anchura de la vialidad mínima (2,25 m. al eje del vial), aunque rebasen la línea límite de edificación (5 m.), quedan afuera de Ordenanza. En el caso de que invadan la vialidad mínima su situación es la de afuera de Ordenación. Para los nuevos edificios se exigirá el respeto a las líneas límite, en cada caso.

##### d) CERCAS.

Deberán respetar siempre, al menos la anchura de vialidad mínima (4,50). En todos los núcleos se asegurará el itinerario mínimo de acceso principal (de emergencias, escape, bomberos, etc.), debiéndose eliminar obstáculos que impidan dicha anchura mínima.

La sección tipo, en el caso general, para edificación de nueva planta, deberá establecerse en 5 m. de rodadura + aceras de 1 m. al borde, con lo que, la distancia mínima para el cerramiento (siempre que éste sea de nueva factura) es de 3,50 desde el eje de la calzada, o 1,50 del borde del terreno de titularidad pública en plazas o ampliaciones.

##### e) COLINDANCIAS Y MEDIANERÍAS.

Las colindancias genéricas deberán estar en los 3 metros. Los adosamientos pueden permitirse, siempre previo acuerdo, cumpliendo con las Normas del Código Civil.

##### f) CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURA EN ZONAS DE FUERTE PENDIENTE.

En todos los casos la altura deberá medirse en la fachada que da a la calle o camino principal. Dentro de una misma fachada, el criterio de unificación de altura no podrá generar mayor altura que un metro más de la permitida.

#### 6.-CONSERVACIÓN Y DESARROLLO.

Ante la conveniencia del mantenimiento de edificios existentes, su recuperación y mantenimiento, se ha previsto la máxima tolerancia a los efectos de los parámetros urbanísticos de aplicación. Tal medida tiene por objeto la recuperación del aspecto tradicional de los pueblos.

El criterio básico mantenido, que está de alguna manera en relación con lo anterior, consiste en recomendar arreglar y recuperar viejos edificios existentes antes que construirlos nuevos, siempre que ello sea posible. Esto supone utilizar el cuantioso patrimonio de edificaciones existentes lo cual ahorra el ocupar nuevos terrenos

agrícolas y por otro lado permite aprovechar solares que ya están urbanizados, con lo cual se ahorran inversiones y se mejora la calidad del área urbana actual.

Cabe considerar algunas ayudas, por ejemplo en materia de licencia de obras y otras de carácter regional, que sirvan de incentivo para que los particulares se sientan motivados en la línea que se propone.

En todos los casos, arreglos y reformas de edificios o nuevas edificaciones, se deberá respetar el entorno en que se realiza la obra, conservando alineaciones, cerramientos de parcelas, composición de volúmenes, fachadas, cubiertas, materiales, colores, etc.

#### 7.-CRITERIOS DE ORDENANZAS.

La regulación de las determinaciones en suelo urbano es el objeto de las ordenanzas del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Ayuntamiento de Pesaguero.

Es necesario el establecimiento de una normativa que regule las condiciones de construcción, garantizando la igualdad de aprovechamientos de cada parcela y las condiciones de la edificación que permitan un cierto respeto a los existentes y la integración de los nuevos edificios al entorno.

#### 8.-MEDIDAS HIGIÉNICO-SANITARIAS.

De especial trascendencia en el ámbito del mantenimiento de la actividad agropecuaria en contacto con el uso residencial, dentro de los núcleos delimitados. Los estercoleros deberán ser suprimidos del contacto con la vialidad pública, debiendo ser sustituidos por instalaciones cubiertas y cerradas, o retirarlos fuera del ámbito del Suelo Urbano.

#### 9.-LEGISLACIÓN APLICABLE.

La Ley 1/1992 de 26 de Junio fué recurrida por diversas Comunidades Autónomas lo que condujo a una Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1977 en el sentido de que el legislador estatal sólo puede aportar una solución parcial para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional, así como regular otras materias que inciten en el urbanismo como son la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las Administraciones Públicas, el procedimiento administrativo común, teniéndose que continuar el ordenamiento urbanístico mediante la actuación de los legisladores urbanísticos de las diferentes Comunidades Autónomas.

Como consecuencia de esta Sentencia del Tribunal Supremo se producen dos actuaciones legislativas:

-La aparición de la Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de Abril, de Medidas Urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

-La aparición de la Ley de carácter estatal 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En la Comunidad Autónoma de Cantabria existen, aparte de la Ley ya citada, otras dos Disposiciones que afectan directamente al urbanismo:

-El Decreto 50/1991 de 29 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental para Cantabria.

-La Ley de Cantabria 9/1994 de 29 de Septiembre, sobre Usos del Suelo en el Medio Rural.

#### 10.-CONDICIONES DE MODIFICACIÓN, REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN POR OTRA FIGURA DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Las condiciones para la modificación o revisión de la Delimitación se establece en el punto 1.7 y 1.8 de las Ordenanzas.

En el supuesto de sustitución por Normas Subsidiarias debería primar en primer lugar el criterio de regulación de la protección adecuada al Suelo No Urbanizable en sus diferentes clases, ante la aparición de aspectos sobrevenidos que pudieran tener incidencia en el medio ambiente, en los aprovechamientos agropecuarios, forestales, etc. y,

en segundo lugar, la demanda específica de Suelo Urbanizable en las zonas próximas a la vialidad principal de los núcleos Pesaguero/La Parte, Barreda/Dos Amantes y Lerones, principalmente.

#### 11.-IMPACTO AMBIENTAL.

En documento aparte, que se incluye, se estudia el impacto ambiental que se produce como consecuencia de la Propuesta de delimitación.

#### 12.-TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

En volumen aparte, se incluyen las sugerencias y alegaciones habidas en las distintas fases de información pública.

#### 13.-PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

##### 13.1.-VIALIDAD Y SERVICIOS.

En relación a la red viaria, a su paso por los suelos delimitados, se deben considerar los siguientes aspectos:

##### a) Red Regional. Carretera C-627.

Existen cuatro travesías definidas en la Delimitación:

- Dos Amantes/Venta La Encina.
- Pesaguero/Venta La Gloria.
- Valdeprado.
- Venta Pepín.

En todas ellas, atendiendo al reducido fondo de las parcelas, que suelen acabar abruptamente en taludes de fuerte pendiente, con muy limitadas posibilidades a los efectos de edificación, se ha definido la línea de edificación a 10 metros de la arista exterior de la calzada, como medio de unificar, para todas las travesías, los 8 metros al borde de la explanación y la anchura del arcén y explanación. En el caso del resto de carreteras de la red comarcal/local, en situación de travesía, la línea de edificación se define a los 8 metros del borde de la arista exterior de la calzada.

##### b) Resto de la red viaria, calles o caminos:

Línea de edificación a 5 metros del eje del camino o calle, excepto en plazas o ampliaciones, que será a 3 metros del borde del terreno de titularidad pública.

Otro aspecto significativo de la vialidad es la capacidad y funcionalidad de la red viaria, en sus diferentes aspectos:

-Travesías urbanas de la C-627. Se pretende la creación de tramos de aceras complementados por aparcamientos y paradas de autobús, éstas últimas, extendidas a las intersecciones en los accesos a núcleos como Cueva, Avellanedo, etc.

-Mejora de los accesos, especialmente en anchura y capacidad portante.

-Mejora de itinerarios, creación de nueva vialidad o acondicionamiento de caminos existentes, como por ejemplo, Obargo/Barreda a Pesaguero y acceso a la Iglesia y Cementerio de Caloca.

-Mejora de obras de fábrica, especialmente en el acceso a Avellanedo y a La Parte.

-Mejora de travesías (Barreda, Basieda, Lomeña).

-Extensión del sistema de corredor básico o de emergencias a cada núcleo, con anchura mínima de 4,50 m., que permita la evacuación, suministros, bomberos, ambulancias, etc.

-Creación de áreas de aparcamiento en el perímetro del núcleo.

En relación a los servicios, los más urgentes que se detectan son:

-Abastecimiento: Se hace preciso el control sanitario de las redes de abastecimiento, su legalización, control de gasto, etc., además de actualizar y ampliar algunas redes y depósitos.

-Saneamiento: Ante la dispersión de los núcleos y su distancia relativa deberán incorporarse depuradoras por cada núcleo, salvo, tal vez, la zona central del Municipio, Pesaguero/La Parte/La Gloria/Barreda/Dos Amantes/La Encina y Lomeña/Basieda.

En todos los casos, se recomiendan instalaciones de oxidación total, en zonas próximas a los núcleos, que

cuenten con suministro de energía eléctrica y acceso rodado y no impliquen riesgos ante avenidas extraordinarias. El problema del mantenimiento de las instalaciones, necesariamente numerosas, podría paliarse con ayudas regionales para el mantenimiento o bien, haciéndose cargo directamente la Administración Regional, unificando el modelo de instalaciones y equipos, automatizando algunos elementos (por ejemplo, rejillas de desbaste), unificando el modelo de vertedero de tormentas y el dimensionamiento del volumen de desconcentración, etc.

##### 13.2.-EDIFICACIÓN.

En atención a las características de los núcleos, a la necesidad de mantenimiento de los elementos tradicionales, a una adecuada política de rehabilitación del patrimonio en precario, etc, debe introducirse una serie de conceptos tendentes a la consolidación de los pueblos en su estructura tradicional, mejorando, en lo posible, algunos aspectos de la red viaria (anchura), en las nuevas iniciativas. Así, se pretende la distinción entre edificios afuera de Ordenación y Afuera de Ordenanza y la especificación de las obras de consolidación, reparación y rehabilitación.

La tipología genérica prevista es unifamiliar aislada, pareada o adosada, en respuesta a los modelos tradicionales existentes. La altura prevista es Planta baja, Primera planta y aprovechamiento bajo cubierta (60%).

Los materiales deberán ser, preferentemente, los de tipo tradicional, debiéndose utilizar los nuevos materiales en concordancia con los tradicionales.

##### 13.3.-USOS.

###### USOS PERMITIDOS.

1.-Son usos permitidos todos aquellos, de nueva implantación, que concuerden con los propuestos por la Delimitación de Suelo Urbano.

2.-Determinados usos pueden ser permitidos, pese a no ser conformes con los propuestos, pero con carácter temporal o provisional.

a) Con carácter temporal, por plazo limitado renovable a voluntad de la Administración, los que no interfieran con la ejecución del planeamiento y con los objetivos de la Delimitación.

b) Con carácter provisional, los que por necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución del planeamiento pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

###### USOS TOLERADOS.

1.-Son usos tolerados los existentes que, pese a no coincidir con los usos propuestos, no hayan sido declarados fuera de ordenación. A efectos de las posibles obras a realizar, los usos tolerados se asimilan a los usos permitidos a que sean más afines.

###### USOS PROHIBIDOS.

1.-Son usos prohibidos aquellos que impide la Delimitación de Suelo Urbano o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2.-Son también usos prohibidos, aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

###### USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1.-Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los que se encuentren en edificios o terrenos en condición de fuera de ordenación conforme a la Delimitación de Suelo Urbano.

b) Los que estén en condición de incompatibilidad con los demás usos de un mismo edificio cuando estos ocupen más de la mitad de la superficie construida.

c) Cuando sus efectos negativos de repercusión ambiental superen los autorizados en las Ordenanzas o en las disposiciones vigentes sobre materias de seguri-

dad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2.-En los casos b) y c) del apartado anterior, la condición de fuera de Ordenación por el uso tendrá carácter transitorio si fuese una situación soluble mediante obras, fijándose un plazo de cuatro años, prorrogable opcionalmente por otros cuatro, para la realización de la obras necesarias para eliminar la condición de incompatibilidad o los efectos negativos. En los demás casos la condición de fuera de ordenación tendrá carácter definitivo.

3.-La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero no pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación.

4.-Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido.

5.-Los existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento las distancias a núcleos de población agrupada fijadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) vendrán obligados a regularizar su situación en el plazo máximo de cuatro años, contados a partir de la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano.

#### 13.4.-PROPUESTA DE EQUIPAMIENTOS.

Los Equipamientos Comunitarios para el Ayuntamiento de Pesaguero deben contemplarse en el entorno de cada núcleo habida cuenta de la mínima entidad de algunos de ellos y, consiguientemente, su menor necesidad. En casi todos los núcleos, las antiguas escuelas, pueden dedicarse a múltiples servicios. Igualmente las boleras, Iglesias y sus entornos, en relación a las Áreas libres y Áreas de Parques o jardines.

Además de lo anterior, los equipamientos de corte deportivo multidisciplinar y de tipo asistencial, deben localizarse sobre las áreas centrales del Municipio, especialmente en Pesaguero o Dos Amantes. En este sentido, se estiman las necesidades básicas de equipamientos comunes a varios núcleos en:

-Pista Polideportiva en la zona de Pesaguero/Dos Amantes y otra en Leronos.

-Explanada o plaza de usos múltiples en Caloca (junto a antiguas escuelas), Avellanedo (sector central del núcleo).

-Acondicionamiento de zonas de bolera, entorno de Iglesias, fuentes, etc., en el resto de los núcleos.

#### 13.5.-PROPUESTA DE GESTIÓN.

La gestión del Suelo Urbano delimitado se efectuara por los instrumentos adecuados previstos en la legislación para su desarrollo.

En función de la importancia de la actuación, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para iniciativas de más de 10 viviendas. Igualmente, a instancia de particulares, organismos o de oficio, el Ayuntamiento podrá determinar y delimitar Unidades de Ejecución, como unidades de diseño y gestión, en las que se fijarán los requisitos y formalidades que exige el Reglamento de Gestión Urbanística. Los Propietarios de Suelo Urbano afectados por la Delimitación de una unidad de ejecución deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que se reseñan en el artículo 20.1.a de la Ley del Suelo, en una cuantía nunca inferior al 20% de la superficie delimitada.

Santander, Septiembre de 1999  
PARQUE INGENIEROS, S. L.

Firmado: XXXXXXXXXXXX, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado número 4.737.

## ORDENANZAS

### CÁPITULO I.-ORDENANZAS GENERALES

#### Artículo I.1.-Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Delimitación de Suelo Urbano (que en adelante denominaremos solamente Ordenanzas) se extiende a los proyectos y obras de urbanización y edificación dentro del Suelo Urbano del Término Municipal de Pesaguero (Cantabria).

#### Artículo I.2.-Período de vigencia.

La presente Ordenanza entrará en vigor y será inmediatamente ejecutiva al día siguiente de la aparición en el Boletín Oficial de Cantabria de la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de la que forma parte y permanecerá en vigor hasta que se efectúe la revisión o sustitución de la misma.

#### Artículo I.3.-Clasificación del suelo.

De acuerdo con el artículo 13 de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/92 de 26 de Junio), el suelo queda clasificado en:

-Urbano, de acuerdo con los criterios del artículo 101 del Reglamento de Planeamiento.  
-No Urbanizable, el resto.

#### Artículo I.4.-Documentos del Proyecto de Delimitación.

La presente Delimitación de Suelo Urbano está constituida por los siguientes documentos:

- 1.-Memoria Informativa.
- 2.-Análisis.
- 3.-Propuesta de Ordenación.
- 4.-Propuesta de Ordenanzas.
- 5.-Planos.

#### Artículo I.5.-Desarrollo de la Delimitación de Suelo Urbano.

La delimitación de Suelo Urbano se desarrollará mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. Será obligatorio redactar Estudios de Detalle para promociones superiores a diez viviendas y en las zonas grafiadas en los Planos.

En todo momento, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de los particulares interesados, podrá determinar y delimitar Unidades de Ejecución, con los requisitos y formalidades del Reglamento de Gestión Urbanística. Los propietarios del suelo urbano afectados por la delimitación, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos del artículo 20.1.a) de la Ley del Suelo, en una cuantía nunca inferior al 20% de la superficie delimitada.

#### Artículo I.6.-Interpretación de las Ordenanzas.

En caso de duda, imprecisión o contradicción entre diferentes Ordenanzas, prevalecerá la situación más favorable a la menor edificabilidad o a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que las desarrollan, la Ley de Carreteras y su Reglamento, la Ley de Aguas y su Reglamento, así como la Legislación del Régimen Local y Normas Provinciales, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en las Ordenanzas.

#### Artículo I.7.-Condiciones para la Revisión de la Delimitación.

Deberá procederse a su Revisión, previo acuerdo del Pleno Municipal, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1.-Cuando por actuaciones urbanísticas singulares o cualquier otra causa, se modifiquen las expectativas de uso del suelo.

2.-Cuando se modifique el programa de necesidades establecido. Se considerará que se ha llegado a esta

situación, cuando exista un índice de crecimiento de la edificación superior al 20%.

3.-Cuando a instancias de una planificación de orden superior, se produzca la alteración de la estructura básica del mismo, o de algunos de sus elementos (red viaria, estándares de servicio, etc.), planeamiento Provincial o Comarcal, etc.

#### Artículo I.8.-Modificaciones de la Delimitación.

1.-Se realizarán las modificaciones puntuales que el Ayuntamiento, de forma justificada y en cualquier momento, considere necesarias. Se acompañará un estudio de la incidencia en el conjunto.

2.-Las modificaciones se harán conforme a lo establecido en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento, y siempre que no se alteren las previsiones o los criterios señalados en la Delimitación, en cuyo caso se ha de proceder a Revisión en vez de modificación. Se tramitará según los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo I.9.-Contenido de los Proyectos de Urbanización o Edificación.

Los Proyectos de construcción de nuevas obras de urbanización o edificación en las áreas delimitadas deberán redactarse de acuerdo con la normativa de Proyecto de Urbanización (artículo 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento). Incluirán en los planos de información todas las especificaciones del artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, y establecerá la coordinación de trazados y diseños con las infraestructuras existentes y futuras.

En dichos Proyectos se estudiará obligatoriamente la utilidad y funcionalidad de las instalaciones existentes.

La construcción de obras de urbanización o edificación conllevará la obligación de entregar al Ayuntamiento los planos definitivos. Dichos planos incluirán, además de la planta, alturas de tendidos, profundidad de zanjas, etc. todas aquellas cuestiones que permitan conocer las obras realmente ejecutadas en su totalidad.

## CÁPITULO II.-ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

### Artículo II.1.-Carreteras.

Para la ejecución de nuevas carreteras y obras de urbanización o edificación en sus márgenes se estará, con carácter general, a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y al Reglamento General que la desarrolla. Igualmente se tendrá en cuenta la Ley de Carreteras de Cantabria.

En particular, se prestará especial cuidado en:

-No hacer desaparecer la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras, reponiendo lo que haya resultado dañado por necesidades constructivas.

-Tratar los taludes y terraplenes de forma que no alteren el aspecto paisajístico del entorno.

-En los tramos en que se produzca una alteración sustancial del trazado que suponga el que quede sin uso la carretera existente se levantará la capa de rodadura de ésta y se repondrá la capa vegetal y la flora natural del entorno.

-Las edificaciones destinadas al servicio de las carreteras se construirán de forma que armonicen con el entorno.

-Fomentar la instalación de aparcamientos disuasorios abiertos al público en las inmediaciones de los cascos urbanos.

### Artículo II.2.-Aguas para Abastecimiento público o privado.

Si la edificación pudiera suponer algún riesgo de alteración de la potabilidad de las aguas o implicara riesgo de contaminación, aquélla cumplirá con lo dispuesto en el Reglamento de Policías de Aguas y de sus Cauces, así como el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

### Artículo II.3.-Márgenes de ríos.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva y herbácea de las orillas de los ríos, arroyos, etc.

Con carácter general, se prohíbe la edificación a una distancia menor a la altura de la edificación, con un mínimo de 5 m., contando a partir de la línea de avenidas ordinarias. En dicha franja deberá asegurarse el acceso público al cauce.

Se excluye de esta restricción a los edificios destinados a pesca o guarderías de Distrito Forestal, si bien éstos serán siempre de una sola planta.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el informe del Ministerio de Medio Ambiente.

### Artículo II.4.-Vertidos.

Para la concesión de licencias de industrias, tanto de carácter general como agroalimentario (queserías, por ejemplo), que viertan a cauces fluviales o a redes de saneamiento

de aguas residuales domésticas se exigirá la implantación de instalaciones depuradoras que eliminen los elementos que puedan resultar perjudiciales para la riqueza piscícola, agrícola, pecuaria, forestal o para otras industrias situadas aguas abajo.

Se tendrá en consideración el apartado primero del artículo 38 de la Ley 4/1989.

No se permitirá el vertido de basura a cauces fluviales provenientes del uso doméstico o industrial.

Las aguas pluviales, en general, se podrán verter directamente al río salvo en fábricas y talleres en los que se cuidará que el agua de lluvia no entre en contacto con los detritus y los vertidos de todo tipo que se encuentren en el recinto de la fábrica.

Para las aguas residuales de origen doméstico, una vez efectuadas las acometidas desde los puntos de producción, a la red de saneamiento existente o futura, queda prohibido el vertido directo al río o arroyos.

Para la concesión de licencias de primera utilización de construcciones que generen aguas residuales y estén incluidas en sectores en que los particulares deben hacerse cargo, entre otros gastos de urbanización de la ejecución de la acometida de la red de saneamiento de aguas residuales, se exigirá esta última como condición previa.

### Artículo II.5.-Contenedores de basura y estercoleros.

Los contenedores de basura se situarán en lugares apartados, localizándolos de forma que los vientos dominantes no lleven olores a la edificación.

Queda prohibido el tener estercoleros abiertos en las calles o tránsitos públicos, ó en lugares que las aguas de lluvia los arrastren a la calle pública. Se tendrá en cuenta la reglamentación exigida por la Dirección General de Agricultura.

### Artículo II.6.-Riqueza piscícola.

Las medidas de protección de la riqueza piscícola serán las especificadas en las siguientes normas:

-Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

-Ley de Aguas.

-Reglamento de la Ley de Aguas.

### Artículo II.7.-Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Las industrias de este tipo cumplirán exactamente lo dispuesto en el Reglamento correspondiente.

Antes de la concesión de la licencia se exigirá la implantación de instalaciones correctoras de polvo, humos, etc., así como la presentación de un estudio de los vientos que demuestre que éstos no han de conducir elementos molestos.

Además se realizará un análisis de Impacto Ambiental.

#### Artículo II.8.-Instalaciones agropecuarias.

No se permitirá la localización de vaquerías o estercoleos fuera de los lugares previstos.

No se permitirá, en ningún caso, el acceso directo desde las viviendas a estas instalaciones.

Se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley 16/1995, así como la Ley 4/1989.

#### Artículo II.9.-Medio ambiente atmosférico.

La protección al medio ambiente atmosférico se realizará de acuerdo con lo prescrito en la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, sobre protección del medio ambiente atmosférico, desarrollada por el Decreto 833/1975 de 6 de febrero, Decreto 2.512/1978 de 14 de Octubre y Decreto 547/1979 de 20 de Febrero.

Se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley 16/1995, así como la Ley 4/1989.

#### Artículo II.10.-Vehículos a motor.

La emisión de humos de los vehículos a motor estará comprendida en los límites admitidos por el artículo 90 del vigente Código de Circulación.

El nivel sonoro permitido será el que definen los artículos correspondientes del Código de Circulación.

#### Artículo II.11.-Ruidos y vibraciones.

La instalación de motores fijos, cualquiera que sea su potencia, en comercios, edificios y locales públicos en general, precisará de la previa autorización municipal.

El nivel sonoro máximo permitido será de 30 dB, medidos a una distancia máxima del foco de la emisión de diez metros.

#### Artículo II.12.-Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.

La manipulación e instalaciones destinadas a estos productos se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento del Ministerio de Industria.

#### Artículo II.13.-Explosiones e incendios.

No se permitirán, en locales destinados a viviendas, actividades que exijan manipulación o almacenaje de materiales explosivos o inflamables.

Los centros de gases envasados se dispondrá de acuerdo a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales correspondientes del Ministerio de Industria.

Las líneas de transporte eléctrico y centro de transformación cumplirán lo expresado en la Orden Ministerial correspondiente.

#### Artículo II.14.-Energía eléctrica.

No se podrá edificar ni efectuar plantaciones de árboles a menor distancia que las que permita la legislación vigente:

- Reglamento de líneas de alta tensión.
- Código Civil.

#### Artículo II.15.-Publicidad.

Los anuncios y carteles destinados a publicidad cumplirán con la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras.
- Reglamento General de Carreteras.

#### Artículo II.16.-Arbolado significativo.

No se permitirá la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación municipal y, en todo caso, con proyecto de reposición.

#### Artículo II.17.-Edificios o conjuntos de edificios de interés.

Los edificios de interés y cualquier edificio existente o futura se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad, ornato público y seguridad. En el caso de que el

propietario del edificio no cumpla estas condiciones, el Ayuntamiento hará las obras por cuenta de dicho propietario.

En ningún caso se permitirá la demolición de estos edificios salvo por motivos de ruina inminente y no provocada. Si se vuelve a edificar en el solar, la edificación se ajustará estrictamente, a las condiciones del entorno.

Esta declaración se extiende a los jardines o parcelas en los que se encuentran ubicados que quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán ser segregados del edificio, salvo como cesión, compra ó expropiación como zonas de usos y dominio público.

En caso de actuación sobre un edificio que forma parte de un conjunto de interés, a fin de completar el volumen permitido en las ordenanzas, la actuación deberá consistir en una operación de levante, manteniendo las fachadas existentes, en caso de que éstas no presenten estados de ruina física.

Deberá presentarse en el proyecto las disposiciones y medidas para el montaje de la fachada proyectada junto con las fachadas del resto de los edificios que componen el conjunto, proyecto que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La inadecuación o disonancia de la nueva fachada con las del resto de los edificios del conjunto podrá ser objeto de denegación de la licencia.

Los elementos arquitectónicos permanentes deberán ser conservados, en todo caso, en su actual situación, permitiéndose la sustitución del edificio en el que se encuentran, para lo cual se deberá estudiar su integración en la arquitectura del nuevo edificio.

Se permitirá su demolición, siempre que lo exija la construcción del nuevo edificio, debiendo posteriormente ser montados en las mismas condiciones en que se encontraban.

#### Artículo II.18.-Variaciones en la legislación.

Cualquier variación en la legislación o la aparición de nuevas leyes relacionadas con estos temas se incorporará a la presente Delimitación y serán de inmediata aplicación.

### CÁPITULO III.-ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

#### SECCIÓN I.-LICENCIAS

##### Artículo III.1.-Clasificación de las obras.

Las obras que se realicen dentro de las zonas delimitadas, se clasificarán en obras de urbanización, obras de nueva planta y obras de reforma, ampliación, consolidación, reparación y rehabilitación de edificaciones.

##### Artículo III.2.-Obligatoriedad de la licencia.

Todas las obras, ya se trate de parcelaciones, reparcelaciones, movimientos de tierras, ampliación o modificación de los edificios, nuevas construcciones y cuantas puedan afectar, ya sean interiores ó exteriores, a solares ó edificaciones y, en general, todos los actos relacionados con la construcción, vendrán obligados a obtener la previa licencia, tal como dispone el artículo 242 de la Ley del Suelo y los artículo 1 y 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes, debiendo sujetarse los Proyectos de ejecución de las mismas a ellos y a lo que dispongan las presentes Ordenanzas.

Estarán sujetos a licencia los actos establecidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y todo tipo de obras de Urbanización, apertura de caminos, senderos, cierre de fincas y cualquier actividad que afecte a las características naturales del territorio.

##### Artículo III.3.-Solicitud de licencia.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo y el artículo 4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustarán, en todo caso, a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Cualquiera que sea el destino que se pretenda dar a un solar, es necesario deslindarle previamente, para lo cual se solicitará del Ayuntamiento las alineaciones oficiales, acompañando un plano de deslinde de la finca a escala 1/2000, en donde figuren las calles adyacentes, suscrito por facultativo competente, bajo su responsabilidad legal. Dicho plano deberá llevar reflejada la superficie del solar, la que se justificará mediante la presentación de la correspondiente Escritura si así lo requiere el Ayuntamiento. Estos requisitos serán también necesarios para las obras de carácter oficial.

En ningún caso se tramitará un expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de alineaciones, no admitiéndose en el Registro General las solicitudes de construcción que no lleven adjunto el mencionado plano.

La solicitud de licencia de obras se dirigirá al Alcalde en el impreso que al efecto se facilitará por el Ayuntamiento al que se acompañarán los siguientes documentos:

a).-Certificación acreditativa del señalamiento de alineaciones, acompañada del plano del solar a escala 1/2000.

b).-Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, compuesto como mínimo por:

1.-Memoria descriptiva, detallando el sistema constructivo, clases de materiales, instalaciones y aspectos de las fachadas.

2.-Planos, en los que el de Situación será a una escala mínima de 1/2000 y los de construcción a una escala mínima de 1/100.

3.-Presupuestos, detallando mediciones, especificando el coste por metro cuadrado construido.

c).-Plano de urbanización del solar con detalle de las obras necesarias para conseguir unos servicios mínimos.

d).-Compromiso del propietario del terreno a ceder gratuitamente los viales y espacios verdes que resultaren como consecuencia de la alineación oficial, previamente urbanizados, de acuerdo a las calidades y definición geométrica exigidas.

e).-Se especificará el volumen del edificio proyectado, coeficiente de edificabilidad y justificación del cumplimiento de las Ordenanzas Urbanísticas que le afecten.

Dicha documentación deberá presentarse por triplicado ejemplar cuando se trate de edificaciones que se destinen a viviendas, al objeto de remitir uno para obtener el certificado de habitabilidad, quedando otro en poder del Ayuntamiento y entregando el tercero, debidamente diligenciado, al peticionario de la licencia.

La licencia podrá solicitarse mediante la presentación de un Proyecto Básico ó del Proyecto de Ejecución. Si la licencia se hubiera obtenido mediante la presentación del Proyecto Básico, será preceptivo presentar el Proyecto de Ejecución en el plazo de seis meses y, en todo caso, antes del comienzo de las obras.

Cuando las obras afecten a servidumbres de Obras Públicas, Confederaciones Hidrográficas, Caminos Provinciales, servidumbres telefónicas y otras, deberá presentarse siempre, tanto se exija o no Proyecto, el oportuno permiso del Organismo competente. (Ver artículo IV.6).

#### Artículo III.4.-Pago de los derechos.

Las licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos, que corresponderán a los consignados en las Ordenanzas de exacciones. El propietario, solicitante o persona a quien represente, adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta la solicitud para obtener la licencia. Esta licencia carecerá de validez mientras no se satisfaga la tasa municipal correspondiente.

#### Artículo III.5.-Alcance de la licencia.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Concedida la licencia por la Alcaldía, se entiende que para realizar el Proyecto no se necesita ninguna otra autorización especial.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias es posible en determinadas circunstancias establecer condiciones, es decir, cláusulas que eviten la denegación de la licencia mediante la incorporación a ésta de exigencias derivadas del ordenamiento vigente y que sin embargo no aparezcan en la petición formulada por el administrado. Las condiciones especiales, en los términos previstos en las leyes, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad por nota marginal, mediante certificación del Secretario del Ayuntamiento, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, derechos y fincas a que afecte el acuerdo.

#### Artículo III.6.-Variaciones en el Proyecto.

Caso de que en el curso de las obras el promotor desee variar el Proyecto aprobado, lo solicitará del Ayuntamiento. De no hacerlo o si el propietario no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos hasta que la Alcaldía acuerde lo que proceda en función de la normativa vigente.

#### Artículo III.7.-Caducidad de la licencia.

Se llama caducidad de una licencia a la forma de extinguirse una licencia por incumplimiento de los plazos de inicio, máxima interrupción o terminación de las obras.

Será condición suficiente para que se produzca la caducidad de la licencia el que transcurran seis meses desde la concesión de aquélla sin que comiencen las obras o que una vez iniciadas éstas se interrumpa su ejecución durante un plazo igual al anterior, siempre que no sea por motivos de fuerza mayor no imputables al concesionario de la licencia.

En cualquier caso, el transcurso de dos años desde la concesión de la licencia de obras en viviendas unifamiliares y tres en los supuestos de urbanizaciones de más de seis viviendas, supondrá su caducidad.

En el acto de otorgamiento de la licencia deben fijarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

La caducidad debe ser acordada formalmente por el órgano competente para otorgar la licencia, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, por lo que no cabe la caducidad automática.

#### Artículo III.8.-Cumplimiento de las condiciones de la licencia.

Las obras se ejecutarán con exacto cumplimiento de las condiciones de la licencia y de las Ordenanzas.

En el caso de incumplimiento se procederá a la suspensión inmediata de las obras que se estén realizando sin ajustarse a las condiciones de la licencia, procediéndose, en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248 de la Ley del Suelo y 29 y siguiente del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo III.9.-Obras sin licencia.

Las obras que se ejecuten sin licencia serán suspendidas tan pronto se tenga conocimiento del hecho, aplicándosele, asimismo, los artículos 248 de la Ley del Suelo y 29 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las medidas para la protección de la legalidad exigen un desarrollo procedimental:

10 fase: La suspensión de las obras y el requerimiento para su legalización son competencias del Alcalde.

Acordada la suspensión, el Alcalde adoptará las medidas necesarias para asegurar la total interrupción de los trabajos, pudiendo incluso retirar los materiales preparados para ser utilizados en las obras, andamios o maquinaria aprovechable, cuando el interesado no lo hubiese hecho en el plazo de 48 horas desde la notificación del acuerdo. Los gastos de transporte y custodia serán a cargo del infractor.

20 fase: Se iniciará el expediente a que hace referencia el artículo 248 del R.L.S., disponiendo que se informe en el plazo de diez días por los servicios técnicos y jurídicos,

debiendo constar en los mismos si las obras son compatibles o no con el planeamiento (la incompatibilidad llevaría aparejada la demolición) y a la vista de los mismos dar audiencia al interesado por plazo de quince días para brindarle la oportunidad de su defensa y alegue y presente los documentos y justificaciones que estime pertinentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince días.

30 fase: Si se ha producido el supuesto de hecho que habilita a la Administración para acordar la demolición (obra incompatible con el planeamiento) corresponde a la Alcaldía decretar inmediatamente la demolición de las obras sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Si declarada la demolición el interesado no cumple lo ordenado, el Alcalde, previo apercibimiento, ordenará la ejecución subsidiaria por los medios que determine.

No corresponde, por ser Municipio inferior a 25.000 habitantes, la expropiación, puesto que el registro de solares y terrenos sin urbanizar no es obligatorio.

#### Artículo III.10.-Licencia para apertura de industrias.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, según el cual, cuando, con arreglo al Proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas no se concederá licencia de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, toda vez que en estos casos debe primar el destino específico industrial de la construcción sobre la obra misma.

La solicitud de la licencia se regirá por las normas generales, con las especialidades que establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que exige que la instancia dirigida al Alcalde se presentará por triplicado, acompañando a la misma de lo siguiente:

a.-Proyecto técnico, como en el caso general.

b.-Memoria descriptiva en que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y sistemas correctores que habrán de utilizarse, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.

No se podrán conceder licencias provisionales mientras la actividad no esté calificada, según lo indica el Reglamento citado.

Los solicitantes que tengan alguna duda respecto al emplazamiento, requisitos, etc., podrán presentar una solicitud de consulta ante la Alcaldía, previa a la concesión municipal, que será evacuada en un plazo máximo de un mes.

#### Artículo III.11.-Obras oficiales.

Cualquier organismo del Estado o Entidades de Derecho Público, incluyendo Compañías Suministradoras y de Comunicaciones, tendrán que solicitar la correspondiente licencia para efectuar cualquier obra de las mencionadas en el artículo 244 de la Ley del Suelo, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, excepto cuando concurren las circunstancias previstas en los números 2 y 4 del artículo 244 de la Ley del Suelo y el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo III.12.-Inspecciones.

Una vez obtenida la licencia de obra, será obligación del Contratista ó Promotor comunicar al Ayuntamiento, con una antelación de una semana, la solicitud de inspección para salida de cimientos y terminación de estructura, levantándose un acta de replanteo que será firmada por el Petionario, el Técnico Municipal y el Ayuntamiento. Se entenderá que pueden continuarse las obras si no se realiza la inspección de las mismas en un plazo de quince días después de haberse efectuado la solicitud de inspección.

#### Artículo III.13.-Obras menores.

A) OBRAS MENORES:

Por obra menor se entiende siempre a toda aquella que

no afecta a los elementos estructurales o a la configuración general del edificio. Las obras de nueva planta que requieran estructura o cualquier elemento sustentante, o las de reforma que afecten a aquélla o a éstos, se considerarán obras mayores que precisará de Proyecto y Dirección Técnica.

Con carácter general, tendrán condición de obras menores las siguientes:

a.-Pintura de patios y medianerías que no de a la vía pública y no precisen andamio.

b.-Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

c.-Reparación y sustitución de solados.

d.-Obras de colocación y reparación de depósitos de estados interiores de saneamiento.

e.-Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería interior.

f.-Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.

g.-Pequeñas variaciones en la distribución interior por movimientos de tabiques.

h.-Obras de decoración de interiores.

i.-Cualquier otra obra de pequeña entidad que no varíe la estructura o configuración del edificio a juicio del Ayuntamiento.

A la solicitud de licencia, que será preceptiva, se acompañará un plano o croquis acotado, en el que se indique el estado actual y el definitivo, así como un presupuesto de las obras.

En los casos en que no siendo necesario presentar Proyecto de las obras, per sí necesitaran Dirección Facultativa, será necesario presentar la designación del Técnico Director.

Este último supuesto será preceptivo siempre que sea preciso la instalación de andamios.

Las obras menores estarán, igualmente, a lo dispuesto en el artículo III.3 (último párrafo) en lo relativo a permisos de Organismos oficiales que fueran preceptivos.

De la misma forma, los Artículos III.7 (caducidad), III.8 (cumplimiento de condiciones) y III.9 (obras sin licencia), serán de plena aplicación.

B) OBRAS DE CONSOLIDACIÓN:

Se definen como obras de consolidación aquellas que resultan necesarias para dar fuerza, firmeza o solidez a elementos o conjuntos de elementos de la edificación. En tanto que afecten a elementos estructurales sustentantes, se considerarán Obras Mayores.

C) OBRAS DE REPARACIÓN:

Se refieren, exclusivamente, al arreglo de desperfectos sobrevenidos o por efecto del tiempo o del uso y, en general, a cualquier actuación que tienda a remediar o prevenir daños o riesgos en la edificación. Las consideraciones de Obra Mayor son idénticas a las definidas en el párrafo anterior. Se considerará en los mismos términos las llamadas obras de Restauración.

D) OBRAS DE REHABILITACIÓN:

Las obras de rehabilitación se consideran siempre Obras Mayores. Comprenden acciones tendentes a habilitar la edificación en condiciones de calidad y seguridad adecuadas, afectando a los diversos elementos, como estructura sustentante, fachadas, particiones, solados, cubiertas, instalaciones, etc. El concepto de rehabilitación comprenderá además, de acuerdo con las nuevas necesidades y soluciones edificatorias, los cambios de repartos; materiales y calidades; configuración, pendiente y puesta en uso de los espacios bajo cubierta; apertura de nuevas luces y, en general, la consecución de las mínimas condiciones de habitabilidad definidas en las presentes Ordenanzas.

#### Artículo III.14.-Desperfectos en servicios públicos.

Si durante la ejecución de las obras o después de acabadas éstas se produjera cualquier desperfecto o daño en algún servicio público por causas imputables a las mismas, tales como hundimientos de la calzada, en las ace-

ras o sus bordes, en el servicio de aguas, alcantarillado, redes subterráneas, abandono de residuos o materiales en la vía pública, daños en el alumbrado público, y, en general, cualesquiera otros desperfectos o daños no enumerados anteriormente y que de alguna manera afecten a bienes o servicios del patrimonio municipal, el titular de la licencia realizará, a su costa, las reparaciones pertinentes, sin necesidad de notificación del Ayuntamiento. En caso contrario, el Ayuntamiento decidirá si ejecuta directamente las obras de reparación o sustitución, a costa del concesionario de la licencia, o requiere su ejecución al titular en el plazo máximo de ocho días. Transcurrido este plazo sin haberse reparado los desperfectos, el Ayuntamiento ejecutará las obras a cargo del contratista o concesionario de la licencia.

**Artículo III.15.-Finalización de las obras de edificación y licencia de primera ocupación.**

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerse en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad, en los casos no exceptuados, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al Proyecto autorizado y se denegará en caso contrario. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y gas, no podrán efectuar la acometida en tanto que por el promotor no se presente la

Cédula de Habitabilidad. La concesión de dicha Cédula de Habitabilidad es competencia de la Dirección Regional de la Vivienda.

Para obtener la licencia de primera utilización o primera edificación se requiere:

- Certificación de final de obra, suscrito por el Director Técnico de la misma.
- Escritura Registrada de declaración de obra nueva.
- Perspectiva en color de la fachada proyectada.
- Alta en contribución territorial urbana.

**Artículo III.16.-Parcelas agotadas y no agotadas.**

Si la edificación agota la edificabilidad de la parcela, ésta quedará vinculada a la construcción y sólo se podrán hacer en el terreno no edificado jardines, juegos infantiles, viales, aparcamientos, etc., pero nunca locales cubiertos.

La condición de agotado figurará en el Proyecto y en la Escritura Pública de propiedad, previa comunicación del Ayuntamiento al Notario y al Registro de la Propiedad de dicha condición.

Antes de la concesión de la licencia se efectuará una comprobación por parte del Ayuntamiento de que la parcela sobre el terreno coincide con la del Proyecto.

Si la edificación no agota la edificabilidad de la parcela, será necesario definir en el Proyecto la parte de la parcela que queda adscrita al edificio.

El resto de la parcela se podrá segregar siempre que se puedan ejercer en ella los derechos urbanísticos que permiten las presentes Ordenanzas ó, en caso contrario, con el exclusivo destino de agregación a otro colindante para agrupar parcelas.

## SECCIÓN II.-NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo III.17.-Condiciones.**

Las condiciones a que ha de ajustarse la edificación son las específicas en las Ordenanzas, completándolas con las condiciones generales de volumen e higiénicas, de uso y de estética.

**Artículo III.18.-Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes a que han de ajustarse las edificaciones será las definidas en los Planos y Ordenanzas. Se considerarán las dos alineaciones exteriores siguientes:

- a).-Alineación oficial o alineación de calle es la que resulta de la aplicación de los anchos oficiales de calle.

Por lo general, esta alineación quedará dentro de la parcela, computándose, a efectos de edificabilidad la totalidad de la parcela escriturada.

- b).-Alineación de fachada. Denominada también línea límite de edificación. La edificación no podrá rebasar dicha línea.

**Artículo III.19.-Retranqueos.**

Retranqueo es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la alineación de calle y la línea límite de edificación, referida tanto a viales como a colindantes.

Dentro de una misma parcela, los edificios aislados deberán guardar al menos la semisuma de sus alturas como distancia entre ellos.

**Artículo III.20.-Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical entre la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado horizontal que forma el techo de la última planta habitable. En el caso de que el espacio bajo cubierta sea habitable, la altura máxima se medirá desde la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del forjado horizontal más elevado.

La altura máxima deberá cumplirse en todos los puntos de la fachada de la edificación, con una tolerancia de un metro sobre la altura máxima permitida. Como excepción se admite el acceso a garaje en sótano o semisótano con una anchura máxima de cinco metros.

Cuando la última planta tenga por techo un forjado no horizontal la altura máxima se medirá a la línea de contacto del faldón de cubierta con la fachada.

**Artículo III.21.-Altura libre de pisos.**

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

Para plantas residenciales la altura mínima será de dos metros y medio y para plantas bajas no destinadas a viviendas será como máximo de tres metros y medio sobre la rasante.

En el caso de que la planta baja se destine a usos en los que, con la debida justificación, sea necesaria mayor altura, podrá autorizarse hasta 5,50 m., con las siguientes condiciones:

- a) Que el uso sea compatible con el residencial.
- b) Que quede expresamente definido en el proyecto la previsión o no de cabretes, que alcanzarán, como máximo, al 50 % de la superficie de la planta, no pudiendo usarse, en ningún caso, como vividero.
- c) Que no desfigure la armonía de alturas de los edificios contiguos, en el caso de edificación adosada o de conjunto.

En el caso en que se autorice el aumento de altura de la planta baja, la altura máxima de la edificación podrá exceder 2,50 m. más de la máxima permitida, sin que ello implique aumento del número total de plantas permitido.

La altura mínima de la planta baja, en cualquier caso, no podrá ser inferior a 2,20 m.

**Artículo III.22.-Ocupación en planta.**

En ningún caso se permitirá una ocupación mayor a la señalada en la Ordenanza. Los elementos enterrados de la edificación como sótanos y semisótanos, computan a los efectos de ocupación en planta. Las instalaciones enterradas (depósitos, etc) no computan, aunque deberán guardar, en todo caso, el respeto a los retranqueos.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación quedará adscrita definitivamente a los usuarios de las construcciones para su uso común, quedando prohibido en esta superficie la instalación de gallineros, tejavanas, etc., que superen la ocupación en planta permitida, así como la división o parcelación y, en general, cualquier uso que desvirtúe el fin primordial a que se destinen. Se permitirá, sin embargo, las instalaciones y pequeñas obras de jardinería, como pérgolas, marquesinas, etc.

Como superficie edificada se define la comprendida entre los límites exteriores (planos verticales generales,

con voladizos abiertos o acristalados) de la construcción de cada planta. La superficie total edificada es la suma de las superficies edificadas en cada planta.

Dentro de una misma parcela, la ocupación será la suma de todas las correspondientes a cada uno de los edificios dispuestos.

#### Artículo III.23.-Planta baja.

Es la planta inferior del edificio que tiene el piso a la altura de la rasante del terreno o de la calle o por encima de dicha rasante.

#### Artículo III.24.-Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano, la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano a la planta cuyo techo se encuentra solamente en parte de sus puntos por debajo de la rasante, de la calle o del terreno en contacto con la edificación. La altura máxima de los semisótanos por encima del terreno en contacto con la edificación será de 1 m.

Los sótanos y semisótanos tendrán una altura libre no inferior a dos metros y guardarán la alineación general del edificio.

En sótanos y semisótanos, cualquiera que sean sus características, no se permitirán viviendas. (Véase artículo III.53)

#### Artículo III.25.-Usos básicos, permitidos, tolerados, prohibidos y usos fuera de ordenación.

##### USOS BÁSICOS.

- 1.-Vivienda unifamiliar.
- 2.-Vivienda colectiva.
- 3.-Bajos comerciales.
- 4.-Edificios comerciales.
- 5.-Almacenes-exposición-venta.
- 6.-Locales de oficina.
- 7.-Locales de hostelería.
- 8.-Edificios de hostelería.
- 9.-Locales de espectáculos.
- 10.-Edificios de espectáculos.
- 11.-Locales de reunión.
- 12.-Edificios de reunión.
- 13.-Talleres.
- 14.-Almacenaje.
- 15.-Garajes y servicios de automóvil.
- 16.-Equipamientos.
- 17.-Deportivos.

##### USOS PERMITIDOS.

1.-Son usos permitidos todos aquellos, de nueva implantación, que concuerden con los propuestos por la Delimitación de Suelo Urbano.

2.-Determinados usos pueden ser permitidos, pese a no ser conformes con los propuestos, pero con carácter temporal o provisional.

a) Con carácter temporal, por plazo limitado renovable a voluntad de la Administración, los que no interfieran con la ejecución del planeamiento y con los objetivos de la Delimitación.

b) Con carácter provisional, los que por necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución del planeamiento pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

##### USOS TOLERADOS.

Son usos tolerados los existentes que, pese a no coincidir con los usos propuestos, no hayan sido declarados fuera de ordenación. A efectos de las posibles obras a realizar, los usos tolerados se asimilan a los usos permitidos a que sean más afines.

##### USOS PROHIBIDOS

1.-Son usos prohibidos aquellos que la Delimitación de Suelo Urbano o las disposiciones estatales promulgadas en material de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2.-Son también usos prohibidos, aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

##### USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1.-Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los que se encuentren en edificios o terrenos en condición de fuera de ordenación conforme a la Delimitación de Suelo Urbano.

b) Los que estén en condición de incompatibilidad con los demás usos de un mismo edificio cuando estos ocupen más de la mitad de la superficie construida.

c) Cuando sus efectos negativos de repercusión ambiental superen los autorizados en las Ordenanzas o en las disposiciones vigentes sobre materias de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2.-En los casos b) y c) del apartado anterior, la condición de fuera de Ordenación por el uso tendrá carácter transitorio si fuese una situación soluble mediante obras, fijándose un plazo de cuatro años, prorrogable opcionalmente por otros cuatro, para la realización de las obras necesarias para eliminar la condición de incompatibilidad o los efectos negativos. En los demás casos la condición de fuera de ordenación tendrá carácter definitivo.

3.-La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero no pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación.

4.-Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido.

5.-Los existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento las distancias a núcleos de población agrupada fijadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) vendrán obligados a regularizar su situación en el plazo máximo de cuatro años, contados a partir de la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano.

#### Artículo III.26.-Edificabilidad.

Es la medida de la edificación permitida en una determinada superficie de suelo. La edificabilidad se expresará en metros cuadrados totales edificados por cada metro cuadrado de suelo.

Los voladizos, terrazas, soportales, sótanos, semisótanos en su parte enterrada y las zonas no aprovechables para vivienda bajo cubierta no computarán a efectos de la medición de la edificabilidad.

Será computable a efectos de edificabilidad y de superficie edificable en planta la superficie cedida para vías públicas.

Los propietarios cederán en favor del Ayuntamiento los terrenos para viales, parques, jardines y demás servicios públicos y dotaciones urbanísticas, así como el porcentaje de aprovechamiento que corresponda según la Ley del Suelo y Reglamentos.

#### Artículo III.27.-Tipologías.

En cualquier actuación urbanística se respetarán estrictamente las tipologías locales.

En cualquier caso se prohíbe construir viviendas y alojamientos en edificaciones de madera o similar de una sola planta y una superficie igual o inferior a 50 m<sup>2</sup>.

#### Artículo III.28.-Altura en patios.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere. Las condiciones de altura máxima serán en todo caso, similares a las expuestas en el artículo III.20.

Artículo III.29.-Construcciones permitidas por encima de la altura.

##### 1.-Cubierta con faldones o tejado inclinado:

Los vacíos comprendidos entre el forjado superior o de techo de la última planta del edificio y el de tejado se denominarán espacio bajo cubierta o planta bajo cubierta.

La altura máxima permitida es 4 m. medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta. La ocupación máxima bajo cubierta será el 60%.

Se permite la disposición de torreones, tradicionales en la zona, en cuyo caso la superficie de los mismos no podrá sobrepasar el 30% de la superficie en planta del edificio.

Los usos permitidos en la planta bajo cubierta son:

a) Uso residencial manteniendo las dimensiones y condiciones mínimas de cada hueco (Artículo III.41).

b) Trastero al servicio de las viviendas y la comunidad con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>. para las viviendas, pudiendo ser mayores para usos de la comunidad. Los trasteros irán unidos definitivamente a la vivienda de que se trate, en su caso, no pudiéndose efectuar segregaciones posteriores.

c) Para otros usos compatibles, cuando coincidan totalmente en superficie con la última planta.

2.-Condiciones de las construcciones por encima de la altura máxima.

a) Los elementos construidos por encima de la altura máxima descritos en los puntos anteriores, incluso ventanas, buhardillas, terrazas y sus paramentos, etc., se situarán separados 2 m. como mínimo del plano de fachada o en caso contrario, en la fachada. La altura máxima permitida para ventanas y buhardillas es 2,5 m. medidos sobre el forjado de techo de la última planta.

La separación mínima entre 2 cuerpos salientes sobre el plano de cubierta será 1,5 m. La anchura máxima será de 2 m.

b) En cada alzado, la longitud de ventanas, buhardillas, terrazas, etc., no podrá superar el 50 % de la fachada. En el caso de las terrazas visitables ésta no podrá superar el 25 % del total de superficie de la planta o de cada una de las unidades en que se divida el vacío o ático, debiendo quedar integradas en la cubierta.

c) A los efectos de dimensión mínima en planta de patio interior se contabilizará la altura total de edificio, incluida la debida al aprovechamiento bajo cubierta según artículo III.33.

d) La altura libre de 2.5 m. (Artículo III.21) será de aplicación al menos en la superficie mínima exigida para cada pieza vividera por el artículo III.40.

e) Se prohíben los petos en cubierta.

#### Artículo III.30.-Entreplantas.

En obras de nueva planta no se permitirán las entreplantas, salvo en lo dispuesto en el artículo III.21.

En las plantas bajas ya construidas que no sean viviendas, se permitirán entreplantas, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento de la superficie del bajo.

En estas entreplantas quedará una altura libre mínima de dos metros sesenta centímetros en la planta inferior y dos metros cuarenta centímetros en la superior.

El acceso a estas entreplantas se realizará por el bajo al que estén vinculadas, no pudiendo, en ningún caso, tener acceso desde elementos comunes de la edificación ni desde el exterior.

#### Artículo III.31.-Patio de manzana.

La distancia entre las alineaciones interiores será, como mínimo, igual a la altura máxima permitida para la edificación.

En los patios de manzana no se admitirá ninguna edificación por encima de la rasante.

Deberá asegurarse su accesibilidad desde el exterior por medio de pasadizos de altura igual a la planta baja y anchura no inferior a los 4 m. en cuantía no inferior a uno por fachada.

#### Artículo III.32.-Patios abiertos a fachada.

La anchura de la abertura a fachada mínima en estos patios será al menos, la altura de la edificación, y su profundidad máxima no será superior a vez y media la anchura.

#### Artículo III.33.-Patios interiores.

La dimensión mínima de estos patios será aquella que permita inscribir en su planta una circunferencia cuyo diámetro sea igual o mayor a la cuarta parte de la altura total del edificio.

Queda prohibido cubrir los patios interiores por encima de la planta baja.

#### Artículo III.34.-Ventilación.

Se admiten todo tipo de sistemas homologados de ventilación directa o forzada.

#### Artículo III.35.-Portales y escaleras.

El portal tendrá un ancho mínimo de dos metros y medio y el hueco o puerta de entrada tendrá no menos de un metro y treinta centímetros.

Las escaleras tendrán un ancho no inferior a un metro.

Se admite la iluminación y ventilación cenital de las escaleras por medio de lucernarios.

#### Artículo III.36.-Salientes en general.

No se permitirá sobresalir de la línea límite de la edificación más que con la mínima de las dos cantidades siguientes:

a.-Un metro y medio.

b.-La décima parte de la anchura de la calle.

Su desarrollo será tal que deje libre a cada esquina de la edificación o a la medianería correspondiente una longitud igual al vuelo, guardando uniformidad en todo el edificio, salvo en edificios de estilo tradicional con balconadas entre contrafuertes, en los que no será obligatoria la separación.

Los vuelos se contarán, en todo caso, a partir del plano vertical general de alineación del edificio.

La altura mínima sobre la rasante de la calle será superior a 3,50 m.

Los salientes y vuelos consentidos en patios de manzana se regirán por estas mismas normas, sustituyendo el concepto de ancho de calle por el de menor anchura del patio de manzana.

#### Artículo III.37.-Marquesinas.

Se autorizará la colocación de marquesinas a una altura mínima de tres metros y con un vuelo máximo que será la décima parte de la anchura de la acera.

Las aguas se recogerán de forma que no viertan a la vía pública.

Artículo III.38.-Condiciones de uso y usos considerados.

Las construcciones que se levanten no podrán ser destinadas a usos diferentes de los previstos y admitidos en las Ordenanzas Particulares.

Los usos considerados son:

1.-Residencial.

2.-Comercial y servicios.

3.-Oficinas y servicios.

4.-Equipamientos.

- 5.-Zonas verdes.
- 6.-Industrial.
- 7.-Agropecuaria.
- 8.-Hostelería.

#### Artículo III.39.-Condiciones de las viviendas.

Toda vivienda será exterior y cumplirá la condición de tener huecos a una calle o plaza en una longitud de fachada a la que recaigan piezas habitables de seis metros, como mínimo.

#### Artículo III.40.-Condiciones y dimensiones mínimas de las viviendas.

1.-Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y aseo con inodoro, lavabo y ducha.

2.-Los dormitorios de una cama tendrán una superficie mínima de seis metros cuadrados y los de dos camas tendrán, al menos, diez metros cuadrados.

3.-La cocina tendrá, como mínimo, cinco metros cuadrados.

4.-Los espacios destinados a comedor y cuarto de estar tendrán un mínimo de dieciséis metros cuadrados.

5.-Si la cocina y el cuarto de estar y comedor constituyen una sola pieza, la superficie mínima será de veinte metros cuadrados.

6.-El aseo tendrá una superficie mínima de dos metros cuadrados.

7.-La anchura mínima de los pasillos será de noventa centímetros, salvo en la zona de entrada que será de un metro.

8.-Quedan prohibidos los dormitorios y aseos con acceso directo desde la cocina.

9.-Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a la octava de la que tenga la pieza, si bien la superficie de ventilación podrá reducirse a la mitad de la de iluminación.

10.-La superficie mínima de una vivienda no podrá ser inferior a 40 m<sup>2</sup>.

#### Artículo III.41.-Garajes-aparcamientos.

Se definen así los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, en los que no podrán desarrollarse ninguna actividad industrial o comercial aneja.

Se clasifican en:

1.-Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda, con unas dimensiones máximas de cinco metros de anchura, seis metros de longitud y dos metros cincuenta centímetros de altura. En caso de construcción aislada, la separación mínima a colindantes, será de tres metros. Podrán autorizarse medianerías cuando los propietarios de los solares presenten solicitud o petición de construcción conjuntamente.

2.-Garaje-aparcamiento, con las siguientes características:

a).-En edificios de viviendas se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda.

b).-En hoteles, una plaza de aparcamiento por cada cinco plazas autorizadas.

c).-En restaurantes, bares, salas de reunión y locales análogos, el Ayuntamiento fijará las necesidades de aparcamientos y la forma concreta para su ejecución, con un mínimo de plazas del veinte por ciento del aforo.

d).-En los restantes edificios, se preverá una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados de superficie.

e).-En todos los casos los aparcamientos se construirán en las plantas bajas, semisótanos o sótanos ó en superficie, fuera de la vía pública, de acuerdo con las siguientes prescripciones:

e.1).-Los accesos a los viales serán, como mínimo, de tres metros de anchura.

e.2).-El espacio mínimo de cada plaza de aparcamiento será de dos veinte por cuatro cincuenta metros.

e.3).-El número máximo de coches aparcados no podrá exceder del que corresponde a veinte metros cuadrados de superficie destinada a aparcamiento por vehículo.

e.4).-Será obligatorio presentar en los planos del Proyecto de construcción la señalización de las plazas de aparcamiento y de los pasillos de acceso de circulación libre de los vehículos. Esta señalización quedará marcada también sobre el pavimento de la superficie dedicada a aparcamientos.

e.5).-La altura libre del local será, como mínimo de 2,20 metros en cualquier punto.

e.6).-Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del dieciséis por ciento en los tramos rectos y del doce por ciento en las curvas, medida ésta última en el eje de la rampa.

e.7).-Las escaleras de acceso no serán de dimensiones menores que la general de la edificación.

e.8).-Todos los elementos que constituyan la estructura de los garajes-aparcamientos serán resistentes al fuego o estarán debidamente protegidos con material aislante homologado y contrastado por la práctica.

e.9).-La ventilación será natural o forzada, efectuándose esta última por patios o chimeneas de ventilación exclusivos que aseguren un mínimo de seis renovaciones por hora.

e.10).-Se instalarán aparatos extintores de incendios en una proporción de un aparato por cada cien metros cuadrados o fracción, siendo de fácil acceso y con un mínimo, en cualquier caso, de dos aparatos extintores.

#### Artículo III.42.-Instalación de grúas.

Para la instalación de grúas empleadas en la construcción se deberá contar con la previa licencia municipal, que podrá incluirse en la de obras si se especifican en el Proyecto los medios técnicos a utilizar en la misma.

En todo caso, en la solicitud de la instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

1.-Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Director de las Obras.

2.-Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda provocar el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

3.-Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras y su desmontaje, expedido por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

4.-Certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Se establecerá, con carácter general, que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra.

Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad.

En todos estos casos se preverá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del Técnico Municipal.

Se ampliará exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

#### Artículo III.43.-Condiciones estéticas.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que no resulten convenientes o que no coincidan con los criterios municipales. Las condiciones que se impongan podrán referirse tanto al uso y dimensión del edificio, a las cubiertas, a la composición o materiales a emplear y a los detalles de cualquier elemento, referidos a su forma, calidad ó color.

La denegación o condicionamiento de la Licencia deberá justificarse por escrito, a los efectos legales oportunos, recursos y trámite de reclamación ante la Comisión Regional de Urbanismo.

**Artículo III.44.-Depósitos.**

Los depósitos, si los hubiese, estarán ocultos e incluidos dentro del volumen de la edificación, de forma que no desfiguren el aspecto general de la edificación a la que sirven.

**Artículo III.45.-Pretilos.**

No se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables ni cubrir con los mismos los tejados o cubiertas inclinadas, salvo en el caso de que el tejado sea de tipo metálico.

**Artículo III.46.-Lavaderos y tendederos.**

Los lavaderos y tendederos en viviendas deberán cubrirse con materiales permanentes que impidan su visión desde el exterior.

**Artículo III.47.-Cerramientos.**

Los cerramientos entre fincas colindantes y hacia la vía pública tendrán una altura máxima de fábrica de un metro, pudiendo elevarse a un metro más con cierre no ciego de madera, metálico, vegetal u otro material que sea diáfano. Para cierres de mampostería la altura máxima permitida será dos metros. Los cierres vegetales no podrán superar los 3 m.

Los cerramientos de fábrica conservarán la tipología tradicional. No se permitirán cierres con alambre de espino ni con cristales en la coronación.

El cerramiento a vía pública no podrán rebasar la alineación oficial o de calle, en el caso de construcciones de nueva planta.

En este caso, el espacio resultante entre el cierre y la calle existente se rasanteará y acondicionará con los mismos criterios de la calle, por cuenta del Promotor.

**Artículo III.48.-Medianerías.**

Se podrá autorizar medianerías previo acuerdo entre colindantes, manteniéndose alineaciones, alturas y valores compositivos del conjunto, siempre que no exista contradicción con los mínimos y máximos de la Ordenanza particular.

Las medianerías se tratarán, cuando no se pueda acreditar que no han de estar expuestos a la vista durante un plazo no superior a un año, de idéntica forma que las fachadas.

**Artículo III.49.-Movimiento de tierras.**

Dentro de cada solar o parcela no se podrán ejecutar movimientos de tierras más que por exigencias derivadas de la construcción de edificios cuya licencia haya sido previamente concedida, realizándose aquéllos de tal forma que no queden taludes erosionables en ninguna zona.

Se prohíben expresamente los movimientos de tierras que afecten a propiedades colindantes o que influyan en la configuración del paisaje.

En el caso de que la edificación se ubicara en un terreno en pendiente y quedara por debajo de la rasante una planta como mínimo, se deberá recrecer el terreno natural de forma que el aspecto exterior de la edificación (salvo en el acceso al sótano o semisótano).

**Artículo III.50.-Fachadas y cubiertas.**

Para las fachadas se utilizarán materiales nobles y habituales en la zona, conservando siempre el ambiente estético dentro del conjunto que acompaña a la edificación.

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de treinta y cinco grados (35°). El material a emplear será la teja (curva o plana), la pizarra y otros elementos tradicionales.

Específicamente se prohíbe:

- 1.-Los revestimientos de cerámica vidriada.
- 2.-Los elementos brillantes y los colores chillones que deterioren el ambiente estético.
- 3.-Los elementos de composición arquitectónica que se opongan claramente a la tipología local.

4.-Las cubiertas de fibrocemento o metálicas, salvo para edificios industriales o agropecuarios.

5.-La adición o sustitución parcial de paramentos y cubiertas que destruyan la homogeneidad de las construcciones.

6.-La carpintería metálica exterior de aluminio, color natural.

**Artículo III.51.-Barreras arquitectónicas.**

Todos los edificios destinados a viviendas y los de uso público serán accesibles a toda clase de personas. Los tramos de vialidad peatonal deberán tener un acceso desde la rodadura, con elevación no superior a 0,07 m., al menos, cada 50 m.

**Artículo III.52.-Condiciones de volumen.**

Las condiciones generales de volumen se especifican detalladamente en las Ordenanzas particulares.

**Artículo III.53.-Locales de trabajo.**

Se establecen dos categorías:

- a) Locales de trabajo en planta baja, semisótano y sótano, para usos compatibles con el residencial.
- b) Locales de trabajo en planta de piso, para oficinas y equipamientos.

Los locales de trabajo reunirán los requisitos exigidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como la reglamentación sobre Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

**IV.-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN****Artículo IV.1.-Documentación.**

La documentación para la tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo especificado en el artículo 92 de la Ley del Suelo y en el artículo 69 del Reglamento del Planeamiento.

**Artículo IV.2.-Red viaria.**

La sección tipo mínima oficial de calle correspondiente a la C-627 en zona de travesía urbana será:

-Calzada: 2 x 3,50=.....	7,00 m.
-Arcenes: 2 x 0,50=.....	1,00 m.
-Aceras: 2 x 1,50=.....	3,00 m.
TOTAL: .....	11,00 m.

La distancia mínima desde el eje de la calzada para los cerramientos será de 5,50 m. o el límite exterior de la zona de titularidad pública, si ésta se encuentra a mayor distancia, incluso en aquellos tramos donde se establezcan sobrecanchos, ampliaciones, aparcamientos o existan franjas procedentes de antiguos trazados.

Para las vías urbanas que coinciden con carreteras de la red comarcal o local se establece una sección tipo de:

-Calzada 2 x 3,00 = .....	6,00 m.
-Aceras 2 x 1,50 = .....	3,00 m.
-TOTAL .....	9,00 m.

Para el resto de las vías urbanas establece una sección tipo de:

-Calzada 2 x 2,50 = .....	5,00 m.
-Aceras 2 x 1,00 = .....	2,00 m.
-TOTAL .....	7,00 m.

La distancia mínima desde el eje de la calzada para los cerramientos será de 4,50 m., o 3,50 m. según se trate de vías urbanas sobre carreteras comarcales o locales o resto de la vialidad. En todo caso, el cierre se situará a 1,5 m. como mínimo del límite exterior de la zona de titularidad pública.

No obstante lo anterior, se establecen las siguientes salvedades:

- a) En anchura de calzada/aceras:

Para el suelo urbano en el que la anchura existente sea inferior, el vial se adaptará al actual, incluso entre muros

existentes, con la condición de que éstos no superen los 15 m. de longitud.

b) En distancia mínima de cierres, igualmente se adaptarán a las existentes, siempre que éstos no superen los 15 m. de longitud y aseguren la vialidad mínima (4,50 m.).

En todos los casos, siempre que sea factible, se dispone una franja de servidumbre de 3 m., desde el cierre y hacia la edificación, con el carácter de servidumbre, donde la Administración podrá emplazar redes de infraestructura subterráneas, cuando la saturación de las dispuestas por la calle así lo aconseje.

#### Artículo IV.3.-Aceras.

La pavimentación de las aceras se hará con materiales duraderos y que aseguren la rápida evacuación de las aguas pluviales.

Como mínimo, el pavimento de las aceras será de baldosa hidráulica, con una elevación del bordillo sobre la calzada de quince centímetros como mínimo, salvo en los accesos a fincas, en los que el bordillo quedará a 7 cm. del pavimento. En cada tramo de acera se tendrá en cuenta los vados o rebajes necesarios para la supresión de las barreras arquitectónicas, según la reglamentación existente al efecto.

En los casos de aceras con fuerte pendiente longitudinal o transversal, el pavimento será obligatoriamente de material antideslizante.

Los accesos a garajes o locales bajo la rasante se resolverá siempre fuera de las aceras, limitándose su pendiente máxima al 20 %.

#### Artículo IV.4.-Abastecimiento de agua.

La dotación mínima prevista será de doscientos cincuenta litros por habitante y día.

Para instalaciones industriales el mínimo caudal será de doscientos metros cúbicos por día.

La presión estática máxima será de sesenta metros de columna de agua y la mínima de veinte metros de columna de agua.

#### Artículo IV.5.-Saneario.

El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda al de abastecimiento más el de riego.

La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendida entre dos y medio metros por segundo y un metro por segundo.

Se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo y se preverán los sistemas de depuración adecuados.

#### Artículo IV.6.-Energía eléctrica, alumbrado público y red telefónica.

La previsión de la demanda de energía ha de ser, para uso doméstico, no menor de seis décimas de kilovatio por habitante, con un coeficiente de simultaneidad de un medio.

La iluminación en las vías públicas, a un metro del pavimento, será no menor de diez lux.

Todas las conducciones, tanto las eléctricas, de alumbrado y telefónicas en suelo urbano y apto para urbanizar serán subterráneas e irán situadas bajo las aceras o calzada.

En todo caso, el emplazamiento de apoyos se hará de forma que no comprometa las ampliaciones futuras de los viales. Será preceptivo el aviso a los servicios técnicos del Ayuntamiento antes de la realización de tendidos aéreos, para su oportuna supervisión.

#### Artículo IV.7.-Ajardinamiento.

El ajardinamiento se realizará, preferentemente, con especies autóctonas.

Las sendas peatonales tendrán un mínimo de anchura de dos metros y estarán sobreelevadas del terreno un mínimo de cinco centímetros. Su pavimento será similar al de las aceras de su entorno.

## V.-ORDENANZAS PARTICULARES

### Artículo V.1.-Suelo para equipamientos comunitarios «EC».

#### V.1.1.-TIPOLOGÍA.

Corresponde a suelo destinado a edificación de tipo escolar, asistencial, religioso, deportivo, cultural, recreativo, servicios públicos, así como a instalaciones relacionadas con dichos usos.

#### V.1.2.-DETERMINACIONES.

Sus determinaciones son:

- Ocupación máxima bruta de parcela 30%.
- Número máximo de plantas 2.
- Altura máxima 6,5 m., salvo justificación de mayor altura (por ejemplo, polideportivo).
- Retranqueos 5 m.

### Artículo V.2.-Espacios libres y Áreas verdes «E.L.»

Corresponde al suelo destinado al esparcimiento, delimitado en los planos correspondientes. La urbanización será la adecuada al carácter genérico de zona verde o parque público. No se permitirá edificación, salvo las relacionadas con usos recreativos, deportivos o culturales, siempre que no supere dicha edificación el 10% del total de suelo dispuesto en cada una de las zonas.

### Artículo V.3.-Suelo urbano residencial.

#### V.3.1.-LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA.

En la serie de planos se encuentra grafiado este tipo de suelo que afecta a áreas consolidadas en la actualidad y su zona inmediata de influencia.

La tipología permitida corresponde a viviendas familiares aisladas, adosadas o colectivas con instalaciones y edificaciones anexas o no, de uso general agropecuario.

#### V.3.2.-USOS.

El uso principal es el residencial, (vivienda familiar y vivienda colectiva) siendo usos compatibles:

-Agropecuaria con expresa limitación de la superficie construida a 200 m<sup>2</sup>.

-Industrial, específicamente agroalimentaria y artesanas, etc., con las limitaciones previstas en la normativa vigente.

-El resto de usos básicos n1. 3, 4, 5 (Planta baja o Edificio exclusivo), 6, 7 (Planta baja o Edificio exclusivo), 8, 9 (Planta baja o Edificio exclusivo), 10, 11 (Planta baja o Edificio exclusivo), 12, 13 (Planta baja o Edificio exclusivo), 14 (Planta baja o Edificio exclusivo), 15 (Planta baja o Edificio exclusivo), 16 (Planta baja o Edificio exclusivo), y 17 (Planta baja o Edificio exclusivo),

#### V.3.3.-PARCELA MÍNIMA.

a) Para parcelas existentes en la actualidad no se fija la parcela mínima edificable, resultando dicha superficie de la aplicación de los retranqueos y alineaciones con un máximo de 150 m<sup>2</sup>. construidos en planta para edificación residencial.

b) Para parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se fija una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>., para edificación aislada y 350 m<sup>2</sup>., para edificación adosada, en todos los casos y para todas las fincas resultantes.

#### V.3.4.-RETRANQUEOS Y ALINEACIONES.

a) Para zonas donde exista edificación con algunos huecos o medianerías, la alineación de fachada línea límite de edificación se adaptará a la alineación existente, siempre que dicho hueco o medianería no exceda de los 15 m.

b) Para el resto, la línea límite de la edificación de fachada se sitúa a 5,00 m. del eje de la calzada o camino actual, ó 3,00 m. desde el límite exterior de la zona de titularidad pública en el caso de plazas o ampliaciones de la plataforma.

Los núcleos sobre la C-627 tendrán situada la línea límite de edificación a 10 m. de la arista exterior de la calzada.

Los núcleos sobre carreteras comarcales o locales tendrán situada la línea límite de edificación a 8 m. de la arista exterior de la calzada.

El retranqueo genérico a las colindancias se fija en 3,00 metros.

Se permiten los adosamientos, previo acuerdo con los propietarios correspondientes, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad, (véase artículo III.48).

#### V.3.5.-OCUPACIÓN MÁXIMA.

Para los casos descritos en el punto V.3.3 y epígrafe «b», la ocupación máxima bruta se fija en el treinta por ciento (30%).

#### V.3.6.-EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima bruta por parcela es cero con setenta y ocho (0,78) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela. No computarán sótanos ni semisótanos.

#### V.3.7.-ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.

La altura máxima será seis con cincuenta (6,50) metros medidos desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal. La altura máxima expresada en número de plantas será planta baja (PB), mas una planta (1P), (ver artículo III.21).

Se permitirá la edificación vividera bajo cubierta con un máximo del sesenta por ciento (60%) de la ocupación total de la planta.

La planta bajo cubierta computará a los efectos de edificabilidad.

#### V.3.8.-TRATAMIENTO Y COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

En atención a las características de la edificación tradicional de los núcleos, toda nueva edificación se ajustará expresamente a los materiales y elementos compositivos tradicionales existentes en el entorno.

En los correspondientes proyectos de construcción deberán mencionarse materiales y calidades para su valoración por el Ayuntamiento, pudiendo éste denegar la licencia en caso de inadecuación en alguno de estos extremos:

- Materiales de fachada.
- Materiales de cubierta.
- Composición de fachada.

#### Artículo V.4.-Régimen jurídico.

La situación legal en que quedan los edificios situados en suelo urbano afectados por la ordenación establecida en la Delimitación, no implica ninguna acción sobre ellos.

Quedan consolidados, permitiéndose en ellos todo tipo de mantenimiento o mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen edificado.

En caso de derribo, la nueva obra ha de seguir las ordenanzas establecidas.

Las construcciones ilegales realizadas sin licencia y ocupando terrenos públicos se mantienen fuera de ordenación. En tanto se regularice su situación, pueden ser tomadas las medidas reglamentarias por el Ayuntamiento.

## VI.-DISPOSICIONES FINALES

### Artículo VI.1.-Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas quedarán en situación de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

- 1.-Aquéllos que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
- 2.-Aquéllos que ocupen suelo destinado a usos dotacionales públicos y cuyas características los hiciesen incompatibles con dicho uso.
- 3.-Aquéllos destinados a usos incompatibles con el medio ambiente o con la legislación vigente en materia de salubridad o seguridad si sus deficiencias no pueden subsanarse por la aplicación de medidas correctoras.

En estos casos solamente podrán concederse licencias para los casos previstos en el artículo 137 de la Ley del Suelo y los destinados a subsanar la actuación de fuera de ordenación, si ello fuera posible.

### Artículo VI.2.-Edificios fuera de ordenanza.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas quedarán en situación de fuera de ordenanza en los siguientes supuestos:

- 1.-Aquéllos que sobresalgan de las líneas límite de edificación.
- 2.-Aquéllos que tengan un uso incompatible o prohibido.
- 3.-Aquéllos que sobrepasen la altura máxima permitida.

En el caso de edificios que sobresalgan de la línea límite de edificación se permitirá, con carácter general, obras de consolidación, reparación y rehabilitación, manteniendo la composición de fachadas y demás elementos arquitectónicos existentes. En el caso de que se prevea aumento de volumen (con el límite de edificabilidad fijado), la edificación deberá ajustarse a la alineación oficial. Sin embargo, en los edificios o espacios que sobresalgan de la línea límite de edificación y se encuentren entre medianerías de edificaciones existentes, podrá edificarse en línea con ellas, con el límite de edificabilidad previsto, con igual altura y similar composición que los edificios a los que se adosa, siempre que el citado hueco entre medianería no supere los quince (15) metros.

En edificios fuera de ordenanza por el uso se podrá admitir el uso actual con las limitaciones del Reglamento de Actividades. Se permitirá, en este caso, obras de consolidación, reparación y rehabilitación.

En los edificios existentes que sobrepasen la altura máxima permitida, se permitirán las obras de consolidación, reparación y rehabilitación, manteniendo la composición de fachadas y demás elementos arquitectónicos existentes. Si se prevea aumento de volumen (con el límite de edificabilidad fijado), la edificación deberá ajustarse a la altura oficial.

En todos los casos, de efectuarse obras de demolición total de la edificación existente, la alturas y usos serán los correspondientes oficiales. La alineación podrá ser, excepcionalmente, la de los edificios contiguos, en el caso de medianerías con distancias no superiores a 15 m. entre ellas.

### Artículo VI.3.-Demoliciones.

Las demoliciones exigirán, en todo caso, una licencia independiente, teniendo el Promotor que presentar un estudio técnico que garantice las condiciones de seguridad de dicha demolición. Este estudio estará firmado por técnico competente y será visado por el Colegio Profesional correspondiente.

### Artículo VI.4.-Disposiciones finales.

Estas Ordenanzas, que se consideran mínimas, establecen el marco de actuación urbanística en el Término Municipal de Pesaguero, pero serán de aplicación todos los preceptos legales o normas más restrictivas.

La aprobación de la presente Delimitación de Suelo Urbano implica la derogación de cuantos Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones de carácter legal y de procedencia municipal se opongan al contenido de las mismas.

Santander, Septiembre de 1999

PARQUE INGENIEROS, S.L.

Firmado: XXXXXXXXXXXX, Ingeniero de Caminos,  
Canales y Puertos, Colegiado número 4.737

05/9848