

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1 URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO

*Información pública de la aprobación inicial de Estudio de Detalle en Guarnizo.*

Por la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de mayo de 2004 se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle en la calle Convento 22-24 de Guarnizo, conforme al proyecto redactado por «T. A. Taller de Arquitectura y Desarrollo Urbanístico, S. L.» (expediente 430/2004).

En conformidad con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, 117.3 del TRLS y 78 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, se somete a información pública, por término de veinte días, a contar de la publicación de este anuncio en el BOC, durante cuyo plazo podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

Astillero, 11 de mayo de 2004.—El alcalde, Juan Ignacio Diego Palacios.

04/6083

#### AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO

*Información pública de la aprobación inicial de Estudio de Detalle en el Área de Actuación número 33, en calle Boo, 14.*

Por la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de mayo de 2004 se aprobó inicialmente el «Estudio de Detalle en el A.A. 33» en la calle Bóo, número 14, conforme al proyecto redactado por los arquitectos don Carlos Gala Oceja y doña Ana Licona Sáez de Ibarra (expediente 330/2004).

En conformidad con el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, 117.3 del TRLS y 78 de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001, se somete a información pública, por término de veinte días, a contar de la publicación de este anuncio en el BOC durante cuyo plazo podrá ser examinado por cualquier persona, y formularse las alegaciones que procedan.

Astillero, 11 de mayo de 2004.—El alcalde, Juan Ignacio Diego Palacios.

04/6102

#### AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

*Resolución aprobando el programa de Actuación Urbanística y el Plan General de Ordenación Urbana parcial del SUNP-1.*

En sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 7 de abril de 2004, se aprobó definitivamente el PAU y el Plan Parcial del SUNP-1 del PGOU de Castro Urdiales, lo que en cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local se expone al público en los términos siguientes:

#### III. Normas urbanísticas.

##### III.1. Disposiciones generales.

##### III.1.1. Objeto y ámbito.

1. El presente Programa de Actuación Urbanística tiene por objeto desarrollar la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable No Programado número 1 definida en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Castro, el cual fue aprobado definitivamente por Resolución del consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de fecha 23 de diciembre de 1996.

2. Su ámbito territorial de aplicación será, por consiguiente, el anteriormente citado, sin perjuicio de lo seña-

lado en el artículo 226 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### III.1.2. Efectos.

La aprobación del Programa de Actuación Urbanística le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad señalados por la Ley del Suelo en su Título III, Capítulo IV y, en particular, implica la declaración de utilidad pública, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formula, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

##### III.1.3. Contenido del documento.

1. El alcance normativo del Programa de Actuación Urbanística (PAU) es el comprendido en los documentos que lo integran y que de acuerdo con el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento son:

a) La Memoria, en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del área y se expresan y justifican la necesidad de formulación del PAU y los criterios para la adopción de las determinaciones que éste establece.

b) Las Normas Urbanísticas, que constituyen el documento normativo por excelencia del PAU, fijando las condiciones para su desarrollo.

c) El Plan de Etapas que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del PAU programadas en un período de cuatro años.

d) El Estudio Económico-Financiero que evalúa el coste económico de la ejecución de tales determinaciones y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del PAU, y que son los siguientes:

Plano 2.1.: División en Sectores. Escala 1:2.000.

Plano 2.2.: Ordenación. Escala 1:2.000.

Plano 2.3.: Redes fundamentales. Escala 1:2.000.

2. Asimismo, a efectos informativos, el Programa de Actuación Urbanística consta también de los siguientes documentos:

a) Memoria de Información Urbanística.

b) Planos de Información.

Plano I.1: Situación \_\_\_\_ Escala 1:5000.

Plano I.2: Relación con el Plan General \_\_\_\_ Escala 1:20.000.

Plano I.3: Calificación del suelo \_\_\_\_ Escala 1:2.000.

Plano I.4: Topográfico y Delimitación \_\_\_\_ Escala 1:2.000.

Plano I.5: Usos e Infraestructuras existentes \_\_\_\_ Escala 1:2.000.

Plano I.6: Parcelario \_\_\_\_ Escala 1:2.000.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

4. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

##### III.1.4. Jerarquía Normativa.

1. Si se observasen discrepancias entre las determinaciones del presente Programa de Actuación Urbanística y las del Plan General de Ordenación Urbana, se otorgará primacía a las determinaciones del Plan General.

2. Aquellos aspectos no contemplados en las presentes Normas, así como las dudas que pudiesen surgir en la interpretación de las mismas, serán resueltos a tenor de las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

##### III.1.5. Vigencia.

Este programa de Actuación Urbanística entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOC. Su vigencia será indefinida,

sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el Artículo III.1.7. de estas Normas.

#### III.1.6. Modificación.

1. Se entiende por modificación del Programa de Actuación Urbanística cualquier alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin contemplar o alterar la globalidad del mismo, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

2. Sólo podrán considerarse como modificaciones, aquellas alteraciones que sean contempladas como tales por el Plan General en el Artículo I.1.5. de sus Normas Urbanísticas, debiéndose ajustar su contenido a lo allí dispuesto.

3. En particular, no podrán considerarse como modificaciones las alteraciones de los límites físicos del Sector, del uso global del ámbito territorial del PAU o la sustitución del uso característico por otro no contemplado expresamente como compatible, cuestiones todas ellas que tendrán la categoría de Revisión del PAU.

#### III.1.7. Revisión.

1. La alteración de aquellas determinaciones que no puedan ser consideradas modificación del PAU supondrán la revisión del mismo.

2. Con independencia de lo anterior, podrá revisarse el presente PAU cuando sea procedente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana por concurrir alguna de las circunstancias previstas en el artículo I.1.3. de las Normas Urbanísticas de dicho Plan.

#### III.2. Normas de procedimiento.

##### III.2.1. Competencia.

1. Este Programa de Actuación Urbanística será desarrollado directamente por los particulares promotores del mismo.

2. Las demás Administraciones Públicas y resto de propietarios de los terrenos podrán colaborar en la gestión y ejecución de la acción urbanística de acuerdo con lo indicado en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el Reglamento de Gestión Urbanística para el sistema de gestión elegido (Compensación).

##### III.2.2. Instrumentos de planeamiento.

1. El desarrollo urbanístico del suelo comprendido en el ámbito del PAU se llevará a cabo, necesariamente, a través de un Plan Parcial, correspondiente al sector definido. Dichos terrenos no podrán parcelarse ni urbanizarse sin la previa Aprobación Definitiva del Plan Parcial, ni edificarse sin que, vigente el Plan Parcial, se hayan realizado las obras de urbanización o se garantice suficientemente su ejecución simultánea con las de edificación y se hayan efectuado las cesiones gratuitas.

2. El contenido del Plan Parcial se ajustará a lo señalado en el PGOU de Castro-Urdiales, la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento y las determinaciones establecidas por la Ley de Cantabria 2/2001 que le sean de aplicación.

##### III.2.3. Instrumentos de gestión. Sistema de Actuación.

1. La ejecución de la actuación urbanística a la que se refiere el presente Documento se desarrollará por el Sistema de Compensación en la forma prevista en los Artículos 149 a 157 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por lo que la gestión y ejecución de la urbanización corresponde a los propietarios de los terrenos, debiendo ceder al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento tipo de dicho Sector.

2. A los efectos de fijar el emplazamiento de las superficies en las que el Ayuntamiento realizará el aprovechamiento de que le corresponda, se redactará un proyecto de compensación.

3. La aprobación definitiva del proyecto de compensación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derechos al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.

b) Afectación real de la finca al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación elegido.

##### III.2.4. Instrumentos de ejecución.

1. La ejecución de las obras que sean necesarias para el aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en el Plan Parcial, precisará la aprobación previa del o de los correspondientes Proyectos de Urbanización (en función de que afecte a la totalidad del Plan Parcial o a uno de los posibles Polígonos en los que se divida el ámbito del Sector).

2. Los Proyectos de Obras de Edificación tienen por finalidad la definición de las condiciones de ejecución de los edificios, la determinación de sus características volumétricas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y de sus locales, las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya. Antes de la ejecución de cualquier obra de edificación, será preceptiva la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Obras de Edificación.

#### III.3. Régimen de suelo y gestión.

##### III.3.1. Régimen Urbanístico del suelo.

La aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanística produce el efecto de incorporar al proceso de planeamiento los terrenos incluidos en el ámbito territorial del mismo, siéndoles de aplicación desde ese momento el régimen específico del Suelo Urbanizable Programado.

##### III.3.2. Aprovechamiento tipo.

El Programa de Actuación Urbanística establece un aprovechamiento tipo de cero con cuarenta (0,40) metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

##### III.3.3. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios.

En tanto que propietarios de un suelo calificado como urbanizable programado, serán de aplicación las estipulaciones siguientes:

1. Los propietarios tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo fijado en el artículo anterior, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por el Programa, de las obligaciones y cargas que se imponen a la propiedad. A tales efectos se consideran los siguientes derechos: a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a patrimonializar la edificación ejecutada. Tales derechos serán adquiridos de forma gradual en los términos previstos por la legislación urbanística.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

La superficie total, urbanizada, de los terrenos que el Programa destina a viario público y espacios libres de uso y dominio público.

- El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector.

- Los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Costear el 100% de la urbanización total.

c) Conservar la urbanización ejecutada.

d) Edificar los solares.

Todo ello dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en la Ley del Suelo.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

#### III.3.4. Desarrollo del Plan Parcial.

1. Las determinaciones del planeamiento de los sectores de suelo urbanizable programado, contenidos en el PAU, deberán ser desarrolladas mediante la figura de Plan Parcial, cuyos ámbitos será el sector delimitado.

2. En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en los mismos.

3. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación elegido y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 107 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

4. Una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación, en el supuesto de que la misma fuese necesaria, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del Polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización el plazo para la completa ejecución de dichas obras de urbanización, el cual será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

5. A los efectos de este documento, se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el Plan, la conexión de las restantes redes con las generales de la ciudad y la que resuelva la depuración de los residuos líquidos del Sector.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones previstas en el Plan, incluidas las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

6. Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la construcción de las edificaciones, la siguiente:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondientes.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario o red de transporte privado.

7. La concesión de cualquier licencia de nueva planta del Polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto; y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

#### III.3.5. Plazos de ejecución del planeamiento.

1. Los propietarios de terrenos deberán ejecutar el Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años debiendo haber cumplimentado dentro de dicho plazo, o del previsto dentro del Plan Parcial, si fuera menor, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización básica.

2. Los plazos anteriores serán contados a partir de la entrada en vigor del Programa de Actuación Urbanística.

3. Si, con posterioridad a la aprobación de dicho Programa, se estimase procedente la modificación puntual del mismo o de cualquiera de los instrumentos de planeamiento o gestión necesarios para su desarrollo, la tramitación de tales modificaciones podrá interrumpir el cómputo de los plazos anteriores, si tal circunstancia se hiciese constar expresamente en el acuerdo municipal de aprobación inicial de la eventual modificación puntual.

#### III.4. Régimen general de usos, edificación y urbanización.

##### III.4.1. Definiciones.

A efectos de interpretación y aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que aparecen subrayados en el texto tienen el significado que taxativamente les atribuye las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales.

##### III.4.2. Usos considerados.

Los usos característicos de los terrenos incluidos en el ámbito del PAU serán:

a) Residencial, tanto vivienda, en tipología de edificación unifamiliar, como residencia comunitaria.

b) Productivo: Comercio (en todas las categorías señaladas en el artículo IX.3.19 del PGOU de Castro-Urdiales), Oficinas, Hospedaje e Industria de la Categoría I (de las señaladas en el artículo IX.3.2 del Plan General de Castro-Urdiales).

Serán usos compatibles los recogidos en los artículos X.8.3 y X.9.4 (niveles a, c, d y e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Castro-Urdiales, excepto las Salas de Reunión, de las que solo se autoriza la instalación de una única sala en todo el ámbito del sector.

Son usos prohibidos los restantes no contemplados en la relación anterior.

##### III.4.3. Regulación de los usos.

Todos los usos admisibles en el ámbito del PAU se regularán por:

- Las disposiciones generales que sean de aplicación.  
- Lo estipulado en el Título IX de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

- Las disposiciones complementarias que pudiera establecer el Plan Parcial, las cuales deberán respetar la regulación general del Título IX de las mencionadas Normas Urbanísticas.

##### III.4.4. Regulación de la edificación.

Se establecerá en las Ordenanzas del Plan Parcial, las cuales deberán respetar lo señalado en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General.

##### III.4.5. Condiciones de funcionamiento.

Las actividades que se implantan en el ámbito del PAU deberán adecuar su funcionamiento a las condiciones impuestas por la legislación vigente y/o las Normas Urbanísticas del Plan General en lo referente a: preven-

ción de riesgos de incendio o explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, contaminación atmosférica y olores, vertidos y límites de potencia eléctrica.

**ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS USOS  
DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1  
DEL SUNP-1 DE CASTRO URDIALES.**

Disposiciones de carácter general.

Artículo 1º.- Objeto y ámbito territorial.

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el sector 1 del Suelo Urbanizable No Programado número 1, en el Término Municipal de Castro Urdiales (Cantabria).

2. En la parte gráfica del Plan Parcial se señala su ámbito y las distintas zonas en que éste se subdivide.

3. Las referencias hechas a la Ley del Suelo deberá entenderse que remiten a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones o, en su defecto, al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, vigente en la Comunidad Autónoma en la fecha de publicación del Plan General en virtud de la Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Las referencias hechas a la Ley 2/2001 de Cantabria deberá entenderse que remiten a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y que las que se hagan al Plan General se refieren al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales (BOC de 18 de julio de 1996).

Artículo 2º.- Ámbito temporal.

Este Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOC y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y la Ley 2/2001.

Artículo 3º.- Efectos de su aprobación.

La aprobación del Plan Parcial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad señalados por la Ley 2/2001, siendo vinculante tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 4º.- Relación con la normativa del Plan General.

En todo lo no expresamente previsto en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General. En particular serán de inmediata aplicación las definiciones, y normas de procedimiento contenidas en aquél.

Artículo 5º.- Interpretación.

La interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Castro Urdiales y deberá ser siempre motivada, atendiendo a los siguientes criterios:

1. El marco normativo del Plan General.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, prevalecerá el texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

3. En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Ordenanzas.

Condiciones generales de los usos.

Artículo 6º.- Condiciones generales de uso del suelo.

En el ámbito del Plan Parcial se distinguen cuatro tipos de áreas parceladas, delimitadas en la documentación gráfica del mismo:

- De uso residencial.
- De uso productivo.

- De uso dotacional.

- Espacios libres.

A cada una de ellas se atribuye el régimen de uso de suelo que se pormenoriza en los artículos siguientes.

Artículo 7º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales.

1. El uso característico de las mismas es el de vivienda en edificación unifamiliar, tal como se define en el Plan General. La tipología de la edificación podrá ser de vivienda aislada, pareada o adosada hasta un máximo de cuatro (4) viviendas.

2. Serán igualmente autorizables los usos de oficina (en edificio exclusivo o vinculado a la vivienda habitual del titular), equipamientos, espacios libres y servicios de infraestructura al servicio de la vivienda o el sector urbanizable.

3. Los usos anteriormente contemplados se desarrollarán en las condiciones señaladas por el Plan General y con las limitaciones allí recogidas.

Artículo 8º.- Condiciones de uso de las áreas productivas.

1. El uso característico de las mismas es el de Productivo: Comercio (en todas las categorías señaladas en el artículo IX.3.19 del PGOU de Castro-Urdiales), Oficinas, Hospedaje e Industria de la Categoría I (de las señaladas en el artículo IX.3.2 del Plan General de Castro-Urdiales).

Serán usos compatibles los recogidos en el artículo X.9.4 (niveles a, c, d y e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Castro-Urdiales, excepto las Salas de Reunión, de las que solo se autoriza la instalación de una única sala en todo el ámbito del sector.

2. Serán igualmente autorizables los usos de equipamientos, espacios libres y servicios de infraestructura al servicio de la parcela o el sector urbanizable.

3. Los usos anteriormente contemplados se desarrollarán en las condiciones señaladas por el Plan General y con las limitaciones allí recogidas.

4. Los talleres de reparación de automóviles deberán continuar cumpliendo el estándar de plazas del Plan General (una por cada 40 m2 construidos).

Artículo 9º.- Condiciones de uso de las áreas dotacionales.

Tales áreas son aquellas que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a la implantación de usos de interés público y social.

Podrán implantarse los siguientes usos, tal como los define el PAU y con las condiciones de desarrollo allí fijadas: Social/Comercial, Docente (o escolar) y deportivo.

Respecto al equipamiento comercial obligatorio que señala el Reglamento de Planeamiento, los tipos admitidos serán: bares, restaurantes, cafeterías o similares, así como la venta al por menor de artículos de uso cotidiano (kiosco de prensa, estanco, alimentación, etc.)

Artículo 10º.- Condiciones de uso de los espacios libres.

Se entienden por tales los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería y las áreas de juego y recreo para niños.

Se admiten como complemento los usos Socio-culturales y Deportivos, ambos al aire libre, permitiéndose que el escenario y dependencias anexas estén cerradas con elementos fijos.

Condiciones de parcela.

Artículo 11º.- Conceptos de parcela, lindero y altura de coronación.

1. Se denomina parcela a toda unidad física o predial delimitada por una poligonal cerrada (materializada sobre el terreno o no) cuyos lados denominaremos linderos y que constituye el soporte territorial de las obras de edificación autorizadas por el Plan.

2. Denominaremos altura de coronación a la medida desde el punto medio de la rasante del terreno al punto más alto de la edificación.

3. La altura de cornisa tendrá la definición que figura en el Plan General.

**Artículo 12º.- Parcelaciones.**

1. Se considerará parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de las manzanas definidas en el Plan Parcial en dos o más lotes, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.

**Artículo 13º.- Parcela mínima.**

1. En las áreas residenciales se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mayor o igual que doscientos (200) metros cuadrados, un linderos frontal con una longitud mínima de siete (7) metros y en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a siete (7) metros.

2. En las áreas productivas se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mayor o igual que mil (1000) metros cuadrados, un linderos frontal con una longitud mínima de veinte (20) metros.

**Artículo 14º.- Agrupaciones de parcelas.**

Se autoriza la agrupación de parcelas siempre que no se sobrepasen los límites establecidos por el viario o la zonificación plasmada en el Plan Parcial y que los lotes resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima del artículo anterior.

**Artículo 15º.- Obras en la parcela.**

A parte de las obras de edificación tendentes a la implantación de los usos autorizados, se permiten las siguientes obras en el interior de la parcela:

a) Movimiento de tierras orientado a conseguir su nivelación y un racional acceso a la misma desde la red viaria, sin que sea admisible la modificación sustancial de las rasantes del terreno.

b) La pavimentación o, en su caso, plantación de los espacios no ocupados por la edificación, así como la instalación de elementos de mobiliario urbano, iluminación y los de carácter ornamental.

c) El cerramiento de la misma en las condiciones que se señalan en el artículo siguiente.

**Artículo 16º.- Cerramientos.**

1. En las áreas residenciales los cierres a vías públicas o espacios libres de uso público, se realizarán con elementos ciegos de noventa (90) centímetros de altura máxima, completados, en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de otros cincuenta (50) centímetros. También se admiten soluciones diáfanos de ciento cuarenta (140) centímetros de altura total.

2. En las áreas productivas y dotacionales, los cierres a vías públicas o espacios libres de uso público, se realizarán con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de otros cien (100) centímetros. También se admiten soluciones diáfanos de doscientos (200) centímetros de altura total.

3. En las áreas residenciales los cierres de linderos que no den a vía pública o espacios libres de uso público se resolverán mediante soluciones diáfanos (mallazos, setos vegetales o combinación de ambos) de ciento cincuenta (140) centímetros de altura total.

4. En las áreas productivas y dotacionales los cierres de linderos que no den a vía pública o espacios libres de uso público se resolverán mediante soluciones diáfanos (mallazos, setos vegetales o combinación de ambos) de doscientos (200) centímetros de altura total.

5. La altura de estos parámetros se medirá desde la rasante de la calle cuando afecte a linderos frontales o, en los restantes casos, desde la rasante del terreno de la parcela.

**Condiciones de urbanización.****Artículo 17º.- Proyectos de Urbanización.**

1. Para la totalidad de cada Polígono deberá redactarse un Proyecto General de Urbanización que deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Redes de riego e hidrantes contra incendios.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Alumbrado público.

2. Este Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales de la ciudad, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. En lo relativo a las características y dimensiones de las redes y de los materiales a emplear se estará a lo señalado en el Plan General respecto a este tipo de obras en sectores urbanizables.

**Artículo 18º.- Urbanización básica.**

Se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base de firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de energía eléctrica y canalizaciones para el servicio telefónico.
- f) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

**Artículo 19º.- Urbanización complementaria.**

Se entenderá por urbanización complementaria los siguientes servicios urbanos:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas.
- b) Capas de rodadura asfáltica del pavimento de calzadas.
- c) Pavimentación de aceras.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g) Alumbrado público.
- h) Mobiliario urbano previsto en el Proyecto de Urbanización.

**Regulación de la edificación en las áreas residenciales.****Artículo 20º.- Posición de la edificación en la parcela.**

1. La edificación se situará dentro de los límites señalados en el área de movimiento de cada parcela, -plano II.10. Área de Movimiento Indicativo de la Edificación- definida por los retranqueos al viario rodado de 4 metros, a los espacios libres de uso público y viario peatonal de 2 metros, y 3 metros a colindante.

2. La ocupación en planta se limita al cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela.

Estas limitaciones afectarán tanto a las plantas sobre rasante (sin incluir los vuelos de la cubierta) como bajo rasante.

**Artículo 21º.- Edificabilidad máxima.**

Se establece, a partir de la edificabilidad bruta asignada al sector y teniendo en cuenta la ordenación resultante y el tipo de edificación que se pretende construir. Se establecen dos tipos de parcela con coeficiente de edificabilidad diferente:

1. Parcelas R-1 : Disponen de una edificabilidad máxima de cero con seiscientos quince (0,615) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela residencial. Para el cómputo de dicha edificabilidad se estará a lo señalado en el Plan General.

2. Parcelas R-2 : Disponen de una edificabilidad máxima de cero con siete mil veintinueve (0,7029) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela residencial. Para el cómputo de dicha edificabilidad se estará a lo señalado en el Plan General.

No obstante, los proyectos de compensación podrán asignar la edificabilidad a cada parcela expresada en metros cuadrados de edificación.

Igualmente, los proyectos de compensación podrán redistribuir la edificabilidad total del polígono (sin ser superado dicho valor), trasladando edificabilidad de una parcela a otra, de manera que la edificabilidad neta de cada parcela sea superior o inferior en un diez (10) por ciento al coeficiente señalado en los párrafos anteriores.

**Artículo 22º.- Altura de la edificación.**

1. La altura máxima de cornisa se establece en seis coma cincuenta (6,50) metros al alero, y de nueve (9) metros a la línea de coronación de la edificación.

2. El número máximo de plantas será de dos, incluida la planta baja pero no el espacio bajo cubierta. A estos efectos se considerarán como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio y de cien (100) centímetros sobre la rasante natural del terreno en la fachada opuesta.

**Artículo 23º.- Obras bajo rasante.**

Se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones señaladas en el Plan General.

En el caso de parcelas con frente a dos calles y con rasantes diferentes en cada una de las calles, se considerará que el límite entre sótano y planta baja se sitúa en la línea marcada en los planos como separación de las plataformas de diferente rasante.

**Artículo 24º.- Dotación de aparcamientos.**

Se dispondrá al menos dos plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela, situadas una en garaje y otra, al aire libre.

**Regulación de la edificación en las áreas productivas.****Artículo 25º.- Posición de la edificación en la parcela.**

1. La edificación deberá cumplir con las condiciones recogidas en el plano de alineaciones y rasantes de la edificación (plano II.4) del presente plan parcial, que recoge tanto las alineaciones máximas como las rasantes y el porcentaje de ocupación aplicable de cada parcela).

**Artículo 26º.- Superficie edificable máxima**

La superficie edificable máxima permitida en cada parcela será la que figura en el punto II.4.5 de la Memoria del presente plan parcial.

Las condiciones de cómputo de la edificabilidad serán las señaladas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

No obstante, los proyectos de compensación podrán asignar la edificabilidad a cada parcela expresada en metros cuadrados de edificación.

Igualmente, los proyectos de compensación podrán redistribuir la edificabilidad total del polígono (sin ser superado dicho valor), trasladando edificabilidad de una parcela a otra, de manera que la edificabilidad neta de cada parcela sea superior o inferior en un diez (10) por ciento a la edificabilidad máxima permitida señalada en los párrafos anteriores. Esta posibilidad de traslado de edificabilidad será posible realizarla mediante un estudio de detalle.

**Artículo 27º.- Obras bajo rasante.**

Se permiten sótanos y semisótanos en las condiciones señaladas en el Plan General.

En el caso de parcelas con frente a dos calles y con rasantes diferentes en cada una de las calles, se considerará que el límite entre sótano y planta baja se sitúa en la línea marcada en los planos como separación de las plataformas de diferente rasante.

Se podrán destinar a cumplir el estándar de plazas de aparcamiento señalado en el PGOU.

Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, salvo en las parcelas PI y PV que se ejecutará lo señalado en el plano de aparcamientos.

**Artículo 28.- Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la línea de cornisa de la edificación se establece en 13 metros.

2. La altura máxima total se establece en 16 metros.

3. Ambas limitaciones de alturas podrán ser superadas cuando el desarrollo del proceso productivo lo requiera. En este caso las edificaciones deberán separarse de los linderos una distancia igual a la mitad de la altura a cornisa.

4. No se limita el número máximo de plantas, siempre que no se sobrepasen las condiciones enunciadas en los apartados a) y b) y la altura libre de cualquier planta no sea inferior a 3 metros, si se destina a uso industrial o de 2,50 metros si se destina al uso complementario de oficinas.

**Artículo 29.- Salientes de la alineación oficial exterior**

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas y marquesinas, con sujeción a las condiciones generales.

**Regulación de la edificación en las áreas dotacionales.****Artículo 30º.- Posición de la edificación.**

La edificación se situará dentro de los límites señalados en el área de movimiento de cada parcela. Ver plano II.10 Área de Movimiento de la Edificación.

**Artículo 31º.- Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso que se pretenda establecer:

- Equipamiento comercial: novecientas treinta y seis milésimas de metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,936 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Equipamiento social: un metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Equipamiento escolar: cincuenta centésimas de metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Equipamiento deportivo: treinta centésimas de metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

**Artículo 32º.- Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas, incluida la planta baja y diez (10) metros a la altura de cornisa.

**Artículo 33º.- Dotación de aparcamientos.**

En el interior de la parcela deberá disponerse al menos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

**Regulación de la edificación en los espacios libres.****Artículo 34º.- Condiciones de edificación.**

Serán las necesarias para llevar a cabo los usos complementarios permitidos.

**Artículo 35º.- Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 36º.- Altura máxima.**

Las edificaciones no podrán tener una altura total mayor de 4 metros y se desarrollarán en una planta.

**DISPOSICIONES FINALES****Artículo 37º.- Derogación y vigencia.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales en vigor, en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, se opongan a las presentes Ordenanzas, manteniendo su

vigencia las que traten aspectos complementarios y no presenten oposición.

#### Artículo 38º- Modificación.

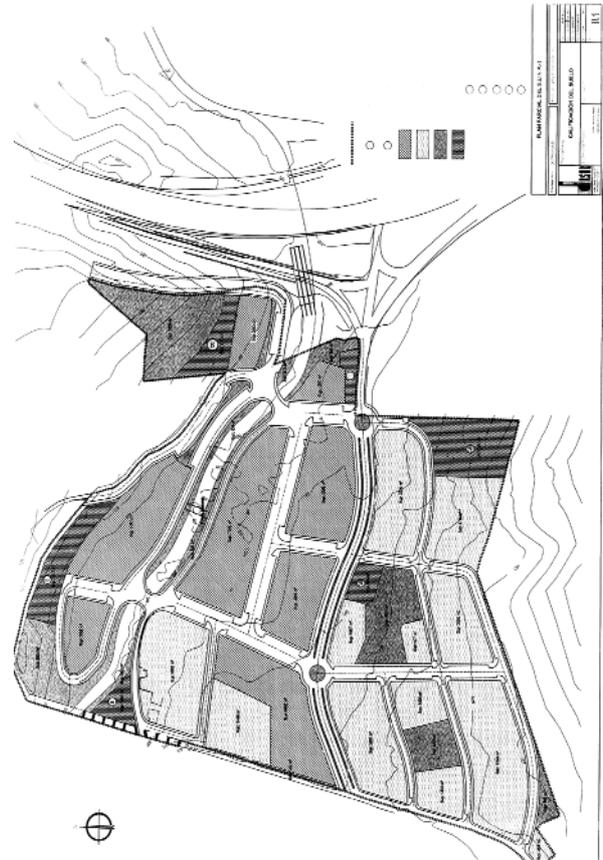
Cualquier alteración de estas Ordenanzas que exceda de la mera aclaración o interpretación de las mismas requerirá el trámite de modificación puntual del planeamiento previsto en la Ley del Suelo.

#### RECURSOS

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá Usted interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación; ante el mismo órgano que ha dictado el acto administrativo objeto del recurso (no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición; artículo 116 Ley 4/99). Transcurridos los plazos y condiciones que anteceden podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Santander (artículo 8 de la Ley 29/98 de 13 de julio) dentro del plazo de dos meses según lo establecido en el artículo 46 de la citada Ley 29/98, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estimen procedente los interesados.

Considerando que el recurso de reposición es potestativo se puede prescindir del mismo y en consecuencia agotada la vía administrativa puede interponer directamente en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santander (Cantabria).

Castro Urdiales, 4 de mayo de 2004.—El alcalde, Fernando Muguruza Galán.



04/5771

#### AYUNTAMIENTO DE HERRERÍAS

*Información pública de la aprobación inicial de la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano en Bielsa.*

Por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 22 de marzo del corriente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 95.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se aprobó inicialmente la delimitación gráfica como suelo urbano de la parcela número 5 del polígono 4 del Catastro en Bielsa, perteneciente a este término municipal, de conformidad con el documento técnico elaborado por el arquitecto don Alfonso Ruiz Mijares.

Asimismo se acordó abrir un período de exposición pública de veinte días desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el BOC, al objeto de que se puedan formular por cualquier persona las alegaciones que se consideren oportunas.

El expediente correspondiente puede examinarse en la Secretaría Municipal, donde pueden presentarse asimismo las alegaciones a que haya lugar.

Herrerías, 2 de abril de 2004.—El alcalde, Francisco Linares Buenaga.

04/6037

#### AYUNTAMIENTO DE RIONANSA

*Información pública de expediente para la rehabilitación de la Torre de Rubín de Celis, en Obeso.*

Por don Manuel Fernández Cossío y doña María Jesús Fernández Cossío se ha solicitado licencia para llevar a cabo la «Rehabilitación de la Torre de Rubín de Celis» en el pueblo de Obeso, término municipal de Rionansa, en suelo rústico de protección ordinaria.

