

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

##### DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**CVE-2023-4819** *Corrección de errores al anuncio publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 96, de 19 de mayo de 2023, de Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo.*

Advertido error en el anuncio 2023-4579, publicado en el BOC nº 96, de fecha viernes, 19 de mayo de 2023, se procede a su corrección publicando el anuncio íntegramente, dejando sin efecto el anterior.

"Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de marzo de 2023, aprobó definitivamente la modificación puntual 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, posponiendo su publicación a la presentación de un texto refundido.

Remitido el mismo, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 111 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se procede a la publicación de los siguientes documentos:

- Acuerdo de la CROTU de 30 de marzo de 2023.
- Modificación puntual número 1/2020.

Igualmente, se procede a la publicación de los informes sectoriales emitidos y alegaciones presentadas, conforme establece el artículo 31.1 de la Ley 1/2018, de 21 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública.

Contra el anterior acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses desde la presente publicación.

Santander, 10 de mayo de 2023.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

J. Emilio Misas Martínez.

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de marzo de 2023 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO N 2.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2020 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAREDO.**

El Ayuntamiento de Laredo remite en solicitud de aprobación definitiva, expediente relativo a la modificación puntual 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana.

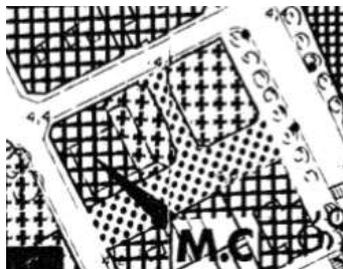
Ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25 de noviembre de 2021, para ser provisionalmente aprobado en 31 de mayo de 2022.

La modificación puntual tiene por objeto:

**Mercado Municipal.**

La modificación tiene como finalidad posibilitar la reforma o rehabilitación integral y ampliación del edificio municipal. Afecta a la parcela catastral 66668306VP6066N.

Se elimina una calle peatonal calificado como Espacio Libre de Uso Público de 30 x 7m.



PGOU vigente



Modificación PGOU



Alineaciones vigentes



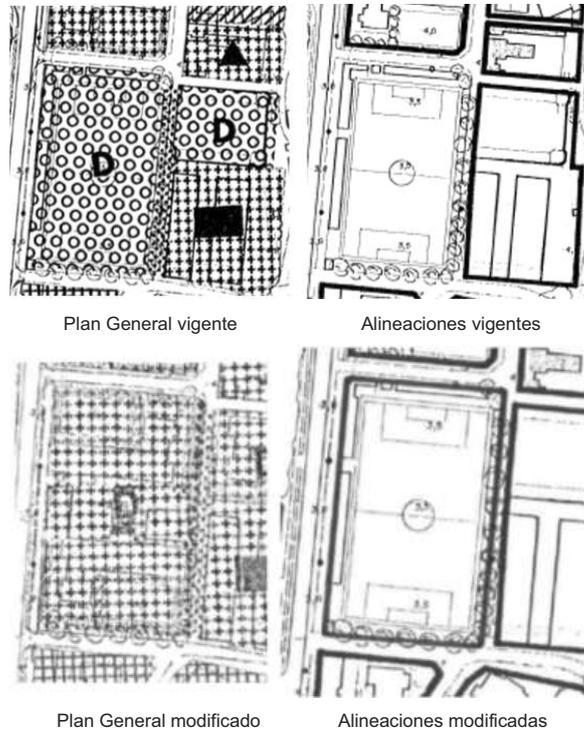
Modificación de alineaciones

**Campo de Fútbol de San Lorenzo, polideportivo Emilio Amavisca y Piscina Municipal.**

Se propone modificar las calificación y alineaciones de los terrenos que ocupan las actuales instalaciones deportivas del Campo de Fútbol de San Lorenzo, polideportivo Emilio Amavisca y piscina municipal, calificadas en planos vigentes como Área de Espacios Libres de Uso Público y Espacios Deportivos y señaladas en planos como "Zonas deportivas Públicas", pasen a estar reguladas en sus parámetros urbanísticos como Área de Equipo Urbano y Portuario en la categoría de Equipamiento Deportivo.

Afecta a las parcelas 6563001VP6066S, 6663601VP6066S y 6663101VP6066S.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

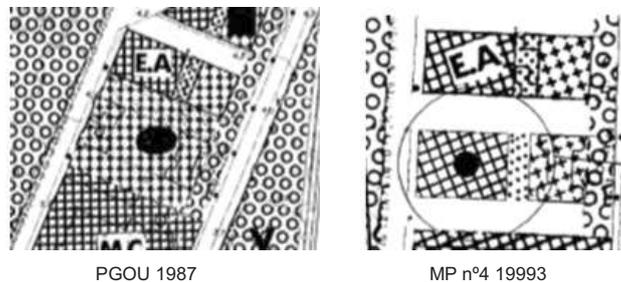


La modificación pretende ajustar las alineaciones al cierre actual de la parcela, así como modifica el régimen del artículo 5.8 vigente que regula el Área de Equipo Urbano y Portuario en cuanto al parámetro de ocupación, retranqueos y altura máxima de la edificación para estos equipamientos.

- Cambio de calificación de la parcela trasera de los juzgados.

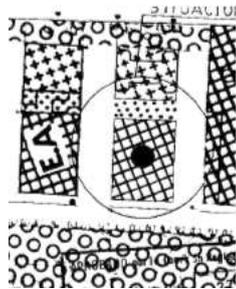
Se pretende ubicar un equipamiento en la parcela trasera de los Juzgados, de tal manera que restituya en la misma el uso inicialmente prevista en el vigente PGOU, es decir anular la Modificación Puntual nº4 como áreas de viviendas de promoción pública en régimen intensivo, aprobada por la CRU 27/08/1993 y publicada en el BOC 21/10/1993.

Afecta a las parcelas 6566001VP6066N, 6566602VP6066N y 6566003VP6066N



Por otra parte, el Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 25 de mayo de 2005 adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el expediente de modificación puntual del PGOU para la adaptación del edificio de Carasa a Casa Consistorial. En el citado expediente se incluyeron planos de la zona en los cuales ya se daba por anulada la citada Modificación Puntual nº4, error que se subsana en el anulado PGOU de 2015 y que ahora se propone subsanar con la presente propuesta.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



MP nº 4 1993



MP Carasa 2005

### - Modificación y actualización de normas urbanísticas.

Propone las siguientes modificaciones:

- Eliminar artículos por ser innecesarios por estar debidamente regulados en la LOTRUSCA. Por ejemplo: el contenido y determinaciones de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, efectos de la aprobación de los PAU, actos sujetos a licencia, normas de tramitación, condiciones generales de edificación en suelo urbanizable no programado.
- Eliminar requisitos de visado por ser contrario al marco legal vigente RD 1000/2010, de 5 de agosto.
- Modifica artículos para permitir la ocupación de Espacios Libres para ascensores.
- Elimina artículos que son menos exigentes que el marco legal vigente del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Regula uso para despachos profesionales.
- Elimina artículos obsoletos, que deben ser actualizados por la legislación modificada y también la Administración competente. Recoge necesidades actuales y propone un texto alternativo.
- Modifica el Título V Condiciones particulares para cada zona

#### 5.1 Área Casco Antiguo.

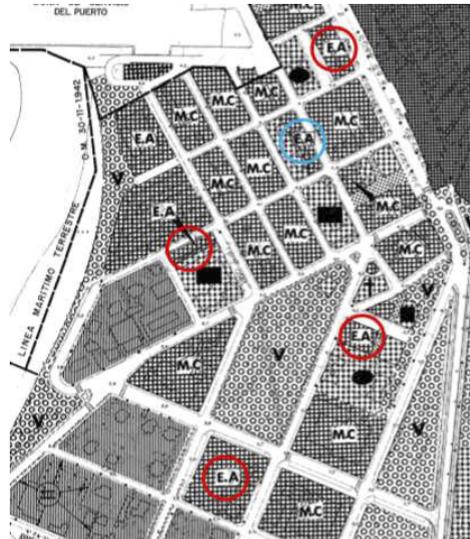
Subsanación de erratas en la regulación de usos permitidos, donde dice "zonas de reunión" debe decir "salas de reunión".

#### 5.2 Área de Ensanche en ocupación intensiva.

Se trata de subsanar erratas tipológicas en varias manzanas en el plano nº 4C, al haber grafiado Edificación Abierta (EA) en lugar de Manzana Cerrada (MC) calificadas erróneamente, que ya estaban edificadas en 1987.

Algunas de estas parcelas (se señala en el ámbito una de ellas con un círculo azul) ya fueron objeto de una modificación puntual dado que al aplicar los parámetros de ocupación y alineaciones (Art.5.25 y 5.2.7) resultaban inedificables. Tales modificaciones puntuales se plantearon como una subsanación de error tipográfico al haber grafiado EA en lugar de MC y fueron aprobadas en las sesiones de la CRU de fechas 29/09/88 y 29/04/97. Tal situación de inedificabilidad se repite en otras cuatro manzanas, que se señalan a continuación con un círculo rojo, y que además ya estaban consolidadas por la edificación en 1987 cuando se calificaron como edificación abierta erróneamente. Se propone el cambio de EA a MC en estas cuatro ubicaciones.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Plan General vigente

Modifica art. 5.2.9 Reconsiderar la altura máxima de la vigente normativa en concreto el Código Técnico de la Edificación (CTE).

La vigente normativa, en concreto el CTE, obliga a reconsiderar algunos parámetros urbanísticos como la altura máxima de la edificación cuando viene establecida tanto en metros como en números de plantas. Ya no es posible con las alturas señaladas en metros (15,30) encajar el número de plantas igualmente señalado (5). En 1987, el forjado estándar era de 25cm de espesor, resultando un suelo acabado de 30-35cm. Actualmente, entre las soleras flotantes, los falsos techos, aislamientos térmicos y acústicos, etc... es inviable mantener la altura libre mínima de suelo a techo acabado con la misma altura de suelo a suelo acabado. Se propone permitir la misma altura máxima en metros (16,50) que se señala en el Área de apartamentos en régimen intensivo (Art.5.3.9) para las mismas 5 plantas.

#### 5.4 Área de nuevo desarrollo residencial.

Se revisa alineaciones, suprime vial de servicio de la antigua carretera N-634 cedida al Ayuntamiento.

#### 5.5 Área Residencia Unifamiliar en parcela propia.

Se pretende aumentar la diversidad de usos en este ámbito urbano, pero sin perder el carácter de ciudad jardín del mismo, es decir usos compatibles con la tipología de la edificación existente.

El uso característico es residencial y de vivienda en su categoría 1ª, se propone permitir además de este uso los de garaje al servicio de la edificación, así como los usos hoteleros, de oficinas, cultural y asistencial.

#### 5.6 Área de vivienda unifamiliar agrupada

Se pretende aumentar la diversidad de usos en este ámbito urbano con el de oficinas, y el uso del garaje al servicio de toda la edificación.

#### 5.7 Área Industrial.

Se pretende aumentar la diversidad de usos.

#### 5.9 Área de ELUP y Espacios Deportivos.

Subsanar el error de uso hotelero.

Permitir las cubiertas en espacios de juego o de estancias

Concluye el informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General señalando:

Consta informe emitido con fecha 14 de junio de 2021 por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio mediante el cual se concluye que la modificación puntual planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. La Modificación Puntual de referencia no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Vista la documentación aprobada provisionalmente, documento Texto Refundido versión Mayo 2022, se verifica que han sido justificados las cuestiones pendientes de anterior Informe de fecha 23/04/2020. Además, se ha incorporado el artículo 1.34 -Condiciones generales de coordinación- con la vigente Ley de Costas, dando con ello cumplimiento al requerimiento establecido por la Dirección General de Costas y el Mar.

Las modificaciones planteadas inicialmente y las alegaciones aceptadas por el Ayuntamiento se informan FAVORABLEMENTE, no suponen incremento de edificabilidad residencial o de la densidad, ni revisan criterios generales de ordenación, ni plantea ningún cambio sustancial en la estructura general y orgánica del municipio.

En cuanto a los cambios de destino de los terrenos reservados en el vigente Plan General como Área de Espacios Libres de Uso Público y Espacios Deportivos que pasan a Equipamiento deberá ser aprobada definitivamente por la CROTU conforme establece el artículo 83.6 de la Ley de Suelo de Cantabria 2/2001.

Se han incorporado al expediente los preceptivos informes sectoriales, señalando el emitido por la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático, la necesidad de incorporar el siguiente contenido en el artículo P.6.5 sobre los movimientos de tierras:

Con relación al Oficio de la Dirección General de Biodiversidad, debe introducirse en el texto refundido en el Art.P.6.5 un tercer párrafo con el siguiente texto:

*Con el objeto de evitar la propagación de especies invasoras durante las obras, por lo que se deberán establecer las siguientes medidas de control:*

- 1. El movimiento de tierras y empleo de maquinaria constituyen mecanismos que favorecen la dispersión de plantas invasoras. La maquinaria a emplear se deberá someter tras finalizar los trabajos a una limpieza rigurosa mediante agua a presión, para eliminar los posibles restos vegetales o de tierra adheridos a la máquina, evitando así el riesgo de traslado de plantas invasoras. En relación con los materiales a emplear en obra, se deberá evitar la importación de materiales de zonas ajenas a la misma, salvo que fuera imprescindible, en cuyo caso se deberán extremar los controles, verificando que dichos materiales no proceden de zonas con presencia de plantas invasoras o que pudieran contener restos vegetales de éstas.*
- 2. En la erradicación de las especies invasoras, que puedan existir en las parcelas afectadas se considerará el Plan Estratégico Regional de Gestión y Control de Especies Exóticas Invasoras del Gobierno de Cantabria, aprobado por acuerdo de Consejo de Gobierno el día 23 de noviembre de 2017, así como las Prescripciones Técnicas Generales y los Métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras que contempla.*
- 3. Además, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán sembrar las superficies que queden al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona.*

Por otro lado, por parte de la Consejería de Educación y Formación Profesional, se señala la necesidad de incorporar en la modificación puntual, que al objeto de garantizar el soleamiento del I.E.S Fuente Fresnedo, debe hacerse referencia a que en el caso de construir en el campo de fútbol de San Lorenzo, en el lado sureste, colindante con el vial peatonal, se establezca una separación al eje de vial igual o mayor a  $\frac{3}{4}$  de la altura de la edificación reduciendo por tanto la ocupación del 100%% propuesta, si bien se trata de cuestiones de oportunidad y no de legalidad, que deberán ser valoradas por el Ayuntamiento.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Por último, deberán igualmente incorporarse las observaciones del informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de 22 de marzo de 2023.

A la vista de todo ello, se acuerda aprobar definitivamente la modificación puntual 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, posponiendo la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria a la presentación de un texto refundido que recoja las observaciones de la Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático; Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, así como de considerarlo oportuno el Ayuntamiento, las observaciones de la Consejería de Educación y Formación Profesional.

Lo que se comunica a ese Ayuntamiento, señalando que contra el presente acto podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente notificación, si bien podrá requerir, en idéntico plazo, y con carácter previo la anulación o revocación del acto por el Consejo de Gobierno de Cantabria, todo ello a reserva de la aprobación del Acta correspondiente.

Santander, a la fecha de la firma electrónica.  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Emilio Misas Martínez

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

**MP PGOU NUM1-2020: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LAREDO PARA ADAPTAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS A LA REALIDAD JURÍDICA VIGENTE Y PARA REAJUSTAR VARIOS EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES.-**

De conformidad con lo establecido en el apartado cuarto de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio (LOTRUSCA), *podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.*

*No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la presente Ley.*

Dichas modificaciones se podrán llevar a cabo de conformidad con lo establecido en el Artículo 83 de la LOTRUSCA:

**Artículo 83. Modificación.**

1. *Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.<sup>1</sup>*

2. *Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.*

*Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.*

3. *El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:*

a) *El trámite previsto en el artículo 67 tendrá carácter meramente potestativo.*

b) *Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de*

<sup>1</sup> Artículo 82. Revisión.

1. Se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

2. Procederá la revisión del Plan cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos; cuando el Plan resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes; y, en general, cuando lo exijan las circunstancias o resulte conveniente por razones de oportunidad.

3. Las modificaciones de planeamiento urbanístico que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento.

Asimismo, supondrá revisión de planeamiento urbanístico el desarrollo de sectores de suelo urbanizable residual cuando concurren las circunstancias especificadas en el párrafo anterior.

4. La revisión del contenido de los Planes se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para su aprobación.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

*Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71.*

*Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.*

*c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.*

*4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.*

*5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.*

*6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.*

*7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.*

En consecuencia, a efectos de lo establecido en el artículo 83.2 de la LOTRUSCA antes citado, se procede a redactar el presente documento (Memoria) en la que consta expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Igualmente - a efectos de lo establecido en la vigente Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental así como la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado - se deberá remitir al órgano competente (Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio) la presente Memoria como Borrador del Plan junto a la documentación ambiental requerida.

#### MEMORIA:

El planeamiento vigente está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado con carácter definitivo por Resolución de la CRU, en sesión de fecha 23 de febrero de 1987 (con las correcciones introducidas en la de 30 de marzo de 1987), con publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 4 de mayo de 1987.

Hasta la fecha se han introducido varias modificaciones puntuales del citado planeamiento, la última en 2009.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

Desde esa fecha, todas las necesidades de adaptación que fueron surgiendo se canalizaron a través del nuevo PGOU en fase de Redacción, PGOU que fue aprobado en mayo de 2015 y finalmente anulado por el Tribunal Supremo en 2019.

En la actualidad, una vez revivido el PGOU de 1987 (que se basa en el ya superado RD1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), resulta preciso acometer de forma urgente una serie de adaptaciones de las Normas Urbanísticas y de algunos equipamientos, bien por cambios legislativos (se hace referencia a legislación obsoleta que ya no es aplicable, tanto urbanística como de procedimiento administrativo o de arrendamientos urbanos por poner varios ejemplos), bien por cambios derivados de la nueva legislación (por ejemplo las alturas libres, alturas totales, etc... de la edificación permitida no permiten ajustar ésta al vigente CTE y proyectar edificios que cumplan) o simplemente porque han cambiado los conceptos (por poner un ejemplo, actualmente las zonas deportivas cerradas son consideradas como equipamiento, no como espacio libre y los usos asistenciales van mucho más allá de la *formación cultural, económica y social de los hogares, así como a la guarda de niños*).

1.- En cuanto a los equipamientos municipales que precisan reajuste tenemos los siguientes:

- CAMPO DE FUTBOL DE SAN LORENZO, POLIDEPORTIVO EMILIO AMAVISCA Y PISCINA MUNICIPAL (Parcelas catastrales 6563001VP6066S, 6663601VP6066S y 6663101VP6066S) Y ARTÍCULO 5.8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

En primer lugar, en el vigente PGOU (que deriva del régimen del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y de los tres Reglamentos, RPU, RGU y RDU), dentro del Área de Espacios Libres de Uso Público y Espacios Deportivos se diferencia entre los espacios libres de uso público y los espacios deportivos, quedando reducidos estos últimos a dos instalaciones deportivas cerradas, ocupadas por el campo de futbol de San Lorenzo y por el Polideportivo Emilio Amavisca.

Al tratarse de dos instalaciones deportivas cerradas, deberían tener una calificación urbanística acorde a lo establecido en los artículos 39 y 40 de la vigente LOTRUSCA, es decir como un equipamiento, regulándose sus parámetros por la ordenanza del Área de Equipo Urbano y Portuario.

En este sentido hay que reseñar que, de conformidad con lo establecido en la DT1ª, son inmediatamente aplicables al vigente PGOU de 1987 las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los títulos IV a VII de la LOTRUSCA, no así los artículos 39 y 40, sin perjuicio de la adaptación que en el futuro se produzca al revisar el planeamiento municipal.

De hecho, en el Art.25 del RPU se establecía y establece que el sistema general de equipamiento comunitario comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

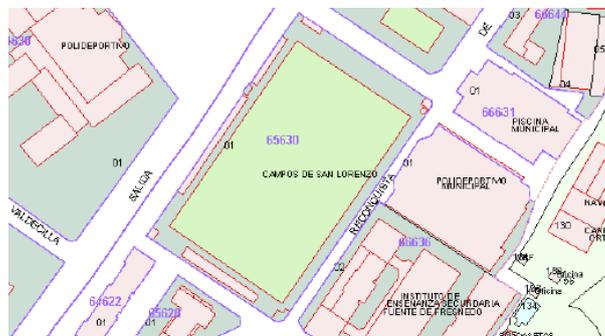
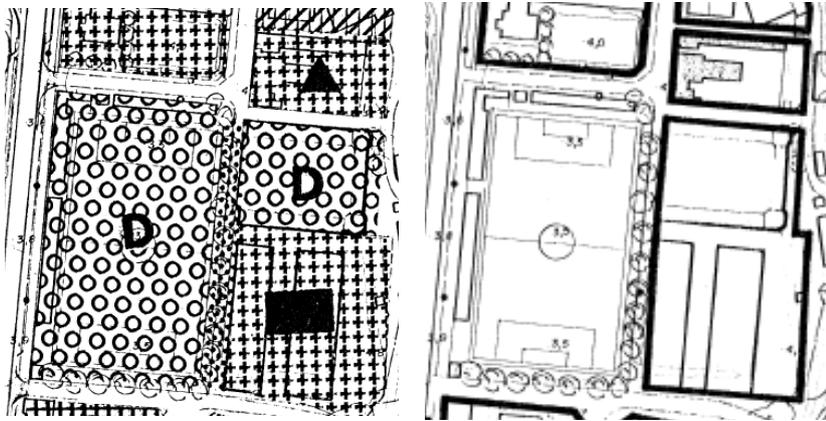
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

- Administrativos.
- Comerciales.
- Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
- Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Por todo ello, se propone regularizar la situación y que estas dos instalaciones deportivas cerradas, calificadas en planos como Área de Espacios Libres de Uso Público y Espacios Deportivos y señaladas en planos como “Zonas deportivas Públicas”, pasen a estar reguladas en sus parámetros urbanísticos como Área de Equipo Urbano y Portuario en la categoría de Equipamiento Deportivo.



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



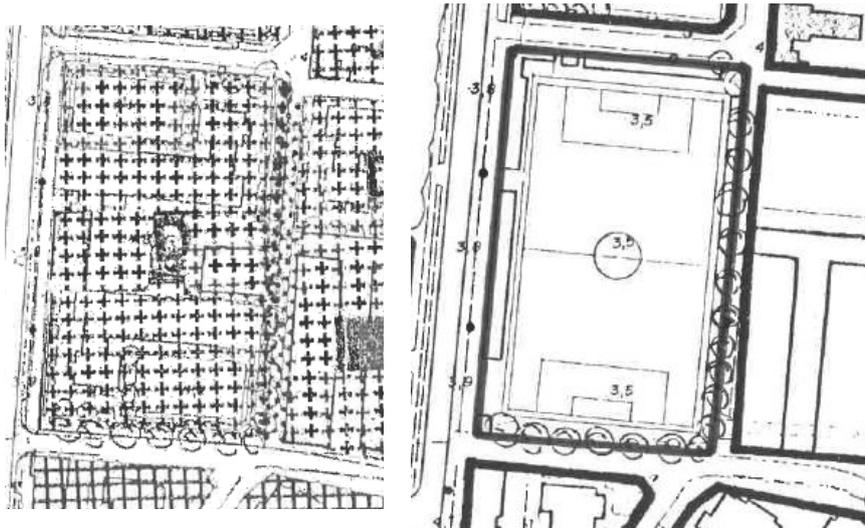
EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

Por otra parte, en el vigente PGOU, el campo de fútbol carece de alineaciones señaladas y se ocupa con una ampliación del viario peatonal parte de la parcela catastral, en concreto hasta la línea de juego, invadiendo la zona de los banquillos. Por ello, a la vista de que las dimensiones de la zona de juego se ajustan a las mínimas exigibles para disputar partidos oficiales, resulta preciso suprimir también tal ampliación del viario peatonal y establecer unas alineaciones ajustadas al cierre actual de la parcela, al muro de cierre del campo de fútbol.



De esta forma el paso peatonal (con una anchura de 4,80m en el punto más estrecho) es un itinerario peatonal accesible que cumple sobradamente con todo lo exigido en el Art.5 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

De hecho, con la solución actual se permite en situaciones de emergencias la circulación de vehículos pesados al superar con creces la anchura de una calzada estándar.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

Una vez efectuados esos cambios aun tendríamos problemas porque el régimen de ocupación actual sería incompatible con el general de la ordenanza, dado que el Área de Equipo Urbano y Portuario permite con carácter general una ocupación del 70%, a todas luces insuficiente frente al 100% ocupado actualmente por el campo de fútbol, máxime ahora que es de sumo interés renovar las instalaciones del campo de fútbol al haber mejorado de categoría el club local.

En consecuencia resulta preciso modificar el régimen de ocupación, los retranqueos aplicables, la altura máxima de la edificación y la edificabilidad para este equipamiento, igual que se hizo en 2005 ya en parte para otros equipamientos (Modificación Puntual publicada en el B.O.C de fecha 26/12/2005).

En esta misma situación de necesidad, en cuanto al régimen de ocupación, retranqueos y altura, se encuentran también las parcelas catastrales ocupadas actualmente por otros equipamientos - como la Piscina Municipal, los 3 CEIP, el CEE Pintor Martín Sáez, los 2 IES, los 2 cuarteles de la GC, el CAD y el CAIA del ICCAS, entre otros - dado que la normativa vigente aplicable no permitiría tampoco la reposición de la edificación existente en alguno de los casos y/o la ampliación de las instalaciones en otros.

Finalmente, en el vigente PGOU de Laredo, los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos se rigen por la citada Ordenanza 5.8 y en su caso, no en todos, por el establecimiento de alineaciones oficiales.

Aparte se ha de señalar que hay una serie de equipamientos ubicados en edificios protegidos o catalogados por el Planeamiento Municipal, en los cuales no sería de aplicación total esta modificación de la Ordenanza por prevalecer la norma que los protege.

Conforme a la citada Ordenanza 5.8, salvo una relación de solares en la zona centro, la tipología de la edificación ejecutable viene definida por los siguientes parámetros urbanísticos:

- No podrá ocupar más del 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores;
- La parcela mínima edificable deberá tener una superficie de 500m<sup>2</sup>;
- En el interior de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación;
- En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con mínimo de 3 metros;
- Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias a los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media la altura proyectada y en cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar 17 metros sobre el nivel del terreno;
- Y finalmente, el volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre límites de zonas la edificabilidad de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

En conclusión, la tipología establecida por defecto en la ordenanza es la de edificación abierta.

En consecuencia, resulta preciso modificar el volumen máximo, de tal forma que el mismo quede regulado únicamente por la aplicación conjunta de la ocupación en planta, la altura máxima y los retranqueos establecidos.

En este sentido es voluntad municipal que en tal régimen se prime con una ocupación real del 100% de la parcela a las parcelas de titularidad pública destinadas al uso de equipamiento colectivo y también es de interés municipal cambiar el régimen de los usos aplicables a tales parcelas y permitir mayor diversidad de usos al servicio de la ciudadanía, sean públicos o privados, todo ello en aras de facilitar la implantación de nuevas actividades en el municipio y de posibilitar con cargo a las mismas la financiación requerida.

No obstante lo anterior, a la vista del Documento Ambiental Estratégico, se limitará la actuación sobre la parcela del campo de fútbol de tal forma que se garantice el soleamiento del CEIP Villa del Mar.

Por todo ello también se propone la siguiente modificación de la Ordenanza 5.8:

**TEXTO ACTUAL:**

5.8. Área de Equipo Urbano y Portuario

5.8.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº3 de Usos Globales del Suelo, y con mayor detalle en el nº4 de este Plan General.

5.8.2. Usos permitidos.

Se permitirán todos los usos de tipo público, tales como servicios municipales, asistencial, sanitario, deportivo, de espectáculos y reunión, cultural, de oficinas públicas, religioso y educativo. Puede admitirse exclusivamente el uso de vivienda destinada al personal adscrito al funcionamiento de la instalación, o cualquier otro uso siempre que esté al servicio del uso predominante. Los usos comerciales y de hostelería se permitirán en el Sector nº7, y como uso secundario al servicio de las dotaciones de uso o servicio público, además de los actualmente existentes en suelo urbano.

5.8.3. Usos prohibidos.

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

5.8.4. Carácter de la edificación.

La agrupación de volúmenes es libre.

5.8.5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

(esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos la ocupación de suelo por la edificación podrá agotar el 100% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.  
En suelo urbanizable será fijada por el Plan Parcial.

#### 5.8.6. Parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie de 500 m2. en suelo urbano.

Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos no se establece parcela mínima para ser considerada como edificable.  
En suelo urbanizable será fijada por el Plan Parcial.

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

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.  
Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos la alineación de fachada es libre dentro de las alineaciones exteriores señaladas en este Plan General, y en su defecto las alineaciones de calles actuales, permitiéndose vuelos con saliente máximo de 1'20 metros, en las condiciones que regulan los artículos 2.21., 2.22. y 2.23. Igualmente, la ocupación de fachada por cuerpos volados será libre, computándose estos a efectos de volumen, de acuerdo con el artículo 2.10 de estas Normas, mientras que los retranqueos y entranques se regularán por el artículo 2.21.

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

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con mínimo de 3 metros, salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 5.8.11 sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias o en los que de acuerdo con el apartado 5.8.7. no sea preciso fijar alineaciones interiores por limitar la parcela en todo su lindero con viario público, sea peatonal o rodado.

#### 5.8.9. Altura máxima.

Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias a los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media la altura proyectada, excepto para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguilior y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla).

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

En cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar 17 metros sobre el nivel del terreno para el suelo urbano.

En suelo urbanizable será definida en cada caso por el Plan Parcial.

#### 5.8.10. Volumen máximo.

El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre límites de zonas o a la superficie calificada dentro del Sector, la edificabilidad de 1'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pero en el caso de ampliaciones de edificaciones singulares destinadas a dotaciones públicas, existentes con anterioridad a la Aprobación del P.G.O.U. y que deban rehabilitarse, podrá aumentarse un 20 % de la edificabilidad existente (superficie de techo computable existente) siempre y cuando se materialice en edificios anexos independientes.

Se establece una excepción para los terrenos reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y en concreto los siguientes: Cofradía de pescadores (frente Puerto); Nuevo Mercado Municipal (entre c/Eguillor y Travesía de Velasco); Oficina de Turismo (Parque Alameda de Miramar); Parroquia de Ntra.Sra.de Loreto (esquinas c/González Gallego y c/Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (c/Reconquista de Sevilla); Solar del antiguo Cine Alameda (c/Reconquista de Sevilla); Iglesia de Los Trinitarios (esquinas c/Pereda y c/Comandante Villar); y Polideportivo I (c/Reconquista de Sevilla). En estos casos, la aplicación conjunta de la ocupación en planta, de la altura máxima y de las alineaciones definidas en los apartados anteriores limitarán el volumen máximo permitido en cada parcela.

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

Dadas las variadas características de cada zona en la que están reservados por el planeamiento municipal terrenos para dotaciones y equipamientos colectivos, la edificación deberá tomar en consideración, tanto en su composición volumétrica como en el tratamiento de sus fachadas, criterios adecuados a su integración en el entorno. Queda prohibido el uso de materiales deleznable o que no resistan a la acción del tiempo en debidas condiciones.

En aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatorio adosarse con una composición volumétrica que procure minimizar el impacto visual y ocultar aquellas, tanto en su anchura como en su altura, y siempre como máximo hasta donde los parámetros anteriormente definidos lo permitan.

#### **TEXTO MODIFICADO:**

##### 5.8.2. Usos permitidos.

*Se contemplan ocho categorías de equipamiento en correspondencia unívoca con los siguientes usos pormenorizados:*

**D1 Administrativo** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Edificios públicos e instituciones")

- Usos característicos: oficinas.

- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, salas de reunión, cultural, deportivo y almacén.

**D2 Religioso** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Iglesia, parroquia, convento")

- Usos característicos: religioso.

- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, salas de reunión, cultural, deportivo, sanitario en categoría 1ª, almacén y asistencial.

- Se establece una excepción a la limitación del uso sanitario en el equipamiento correspondiente al cementerio y a su prevista ampliación, ámbito en el cual se permitirá el uso sanitario en categoría 2ª.

**D3 Sanitario-Asistencial** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Asistencial, hospitalario")

- Usos característicos: sanitario en categoría 1ª y asistencial.

- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, salas de reunión, religioso, cultural deportivo y almacén.

**D4 Cultural-Docente** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Enseñanza")

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

- Usos característicos: cultural.
- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, deportivo y almacén.
- D5 Recreativo-Espectáculos** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como “Cine, teatro, espectáculos”)
- Usos característicos: espectáculos y salas de reunión.
- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, cultural, deportivo y almacén.
- D6 Deportivo** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como “Zonas deportivas Públicas”)
- Usos característicos: deportivo
- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, cultural y almacén.
- D7 Servicios** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como “Servicios municipales”)
- Usos característicos: No hay usos característicos.
- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, deportivo y almacén.
- D8 Polivalente** (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como “Hoteles, residencias” y en el Plan Especial de la puebla Vieja como “Equipo General Urbano (G)”. Se incluyen también en este uso pormenorizado aquellos equipamientos señalados en el plano 4-B que no tienen asignado ninguno de los anteriores usos pormenorizados.)
- Usos característicos: hotelero.
- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, cultural, deportivo, almacén, sanitario en categoría 1ª y asistencial.

Con carácter general para todas las categorías de equipamiento, los usos permitidos deberán tener carácter accesorio en relación al uso característico.  
Igualmente, con carácter general, se consiente el uso de vivienda para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución, o que preste servicio en la misma.  
Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial, convento, residencia, albergue o similar.  
No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la parte residencial de la dotacional.

#### **5.8.3. Usos prohibidos.**

No se permite el uso de industria o de almacenes en ninguno de sus grados o situaciones, salvo en el Área portuaria.

#### **5.8.4. Carácter de la edificación.**

La agrupación de volúmenes es libre, a excepción de las edificaciones protegidas o catalogadas por el Planeamiento Municipal que se regirán por su régimen particular y especial.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### **5.8.5. Ocupación máxima de parcela.**

En los equipamientos de titularidad pública, la ocupación de suelo por la edificación podrá agotar el 100% del área de movimiento comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

En el resto de equipamientos la ocupación del suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Se establece una excepción para los terrenos privados reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y, en concreto, los siguientes: Cofradía de Pescadores (frente al puerto); Parroquia Nuestra Señora de Loreto (esquina calle González Gallego y calle Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (calle Reconquista de Sevilla); e Iglesia de Los Trinitarios (esquina calle Pereda y

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

calle Comandante Villar). En estos casos, la ocupación de suelo por la edificación podrá agotar el 100% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.6. Parcela mínima

En los equipamientos públicos de titularidad pública, no se establece parcela mínima para ser considerada como edificable ni tampoco a efectos de su parcelación urbanística.

En el resto de equipamientos, para ser considerada como edificable y a efectos de su posible parcelación urbanística, se establece una parcela mínima de 500m<sup>2</sup>.

Se establece una excepción para los terrenos privados reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y, en concreto, los siguientes: Cofradía de Pescadores (frente al puerto); Parroquia Nuestra Señora de Loreto (esquina calle González Gallego y calle Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (calle Reconquista de Sevilla); e Iglesia de Los Trinitarios (esquina calle Pereda y calle Comandante Villar). En estos casos, se regirán por los mismos parámetros que los equipamientos públicos de titularidad municipal.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.7. Alineaciones exteriores de la edificación

En los equipamientos de titularidad pública la alineación de fachada es libre dentro de las alineaciones exteriores señaladas en este Plan General, y en su defecto las alineaciones de calles actuales, permitiéndose vuelos, retranqueos y entrantes en las condiciones que regulan los artículos 2.21 y 2.22.

En el resto de equipamientos, en el interior de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación. Se establece una excepción para los terrenos privados reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y, en concreto, los siguientes: Cofradía de Pescadores (frente al puerto); Parroquia Nuestra Señora de Loreto (esquina calle González Gallego y calle Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (calle Reconquista de Sevilla); e Iglesia de Los Trinitarios (esquina calle Pereda y calle Comandante Villar). En estos casos, se regirán por los mismos parámetros que los equipamientos públicos de titularidad municipal.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.8. Alineaciones interiores de la edificación

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a la mitad de su altura y como mínimo de 3m, salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 11 de este artículo sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias o en los que de acuerdo con el apartado 7 no sea preciso fijar alineaciones interiores por limitar la parcela en todos sus linderos con espacios libres, equipamiento o viario público, sea peatonal o rodado.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.9. Altura máxima

La altura máxima de la edificación no sobrepasará los 17 metros de altura de cornisa.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

No obstante lo anterior, se limitará la actuación sobre la parcela del Campo de Fútbol de San Lorenzo de tal forma que la altura máxima permitida garantizará que no se vea afectado el actual soleamiento del CEIP Villa del Mar.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

**5.8.10. Volumen máximo**

*En estos casos, la aplicación conjunta de la ocupación en planta y altura máxima definidas en los apartados anteriores, limitará el volumen máximo permitido en cada parcela.*

**5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales**

*La composición arquitectónica es libre, a excepción de las edificaciones protegidas o catalogadas por el Planeamiento Municipal.*

*Dadas las variadas características de cada zona en la que están reservados por el planeamiento municipal terrenos para dotaciones y equipamientos colectivos, la edificación deberá tomar en consideración, tanto en su composición volumétrica como en el tratamiento de sus fachadas, criterios adecuados a su integración en el entorno. Queda prohibido el uso de materiales deleznable o que no resistan a la acción del tiempo en debidas condiciones.*

*En aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatorio adosarse con una composición volumétrica que procure minimizar el impacto visual y ocultar aquellas, tanto en su anchura como en su altura, y siempre como máximo hasta donde los parámetros anteriormente definidos lo permitan.*

*No se permiten cerramientos ciegos de más de 1'50 m de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.*

*En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.*

\*\*\*

Con respecto al carácter de la presente propuesta de Modificación Puntual, la misma no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación general del mismo.

Igualmente tampoco supone un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad ni afecta a los instrumentos de desarrollo ya existentes.

No obstante si ocasiona una diferente zonificación o uso urbanístico de un espacio libre de uso público (calle peatonal) previsto en el Plan.

En este sentido, el apartado 6 del Artículo 83 de la LOTRUSCA determina la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente, si bien lo cierto es que el espacio afectado en el presente caso no se puede computar como un espacio libre de uso público porque su forma no reúne los requisitos establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbano para ello (circunferencia inscribible de 30m de diámetro), luego se estima que no es preciso mantener una superficie similar. En todo caso, hace ya unos años que se peatonalizaron las calles Garely de la Cámara y Zamanillo en los tramos comprendidos entre las calles López Seña y Egulior, con lo cual entramo eliminado (de 30x7m) se compensa con creces con los nuevos tramos (dos de 85x10m), conectando uno de ellos en todo su lateral con la casa de cultura Dr.Velasco y sus jardines traseros.

En el mismo sentido, el contenido de la Modificación Puntual no supone alteración alguna del Estudio Económico-financiero del P.G.O.U, más aún en este caso que las actuaciones de posible sustitución del viario peatonal ya llevan años ejecutadas.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

Finalmente, la Modificación no conlleva por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años (ninguna), un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio.

En conclusión, podemos establecer que - a la vista del contenido de la Modificación Puntual propuesta para las parcelas catastrales 6563001VP6066S, 6663601VP6066S y 6663101VP6066S y para el Artículo 5.8 de las Normas Urbanísticas - no hay efecto alguno de carácter negativo sobre el planeamiento vigente, dado que el único efecto que tal modificación provoca sobre el planeamiento vigente es permitir la rehabilitación urbana de la edificación existente siempre y cuando mantenga su carácter de equipo urbano.

## 2.- NORMAS URBANISTICAS (ORDENANZAS).

La necesidad de actualizar, simplificar y adaptar las disposiciones del Plan General a la normativa vigente es constante y permanente a lo largo del tiempo, según tal normativa va evolucionando.

Con respecto al carácter de la presente propuesta de Modificación Puntual, la misma no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación general del mismo.

Igualmente tampoco supone un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad; ni tiene por objeto u ocasiona una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan; ni afecta a los instrumentos de desarrollo ya existentes.

En el mismo sentido, el contenido de la Modificación Puntual no supone alteración alguna del Estudio Económico-financiero del P.G.O.U.

Finalmente, la Modificación no conlleva por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio.

En conclusión, podemos establecer que a la vista del contenido de la Modificación Puntual no hay efecto alguno sobre el planeamiento vigente, toda vez que analizado el régimen de usos permitidos en cada una de las diferentes áreas de ordenación del PGOU, el mismo no se ve alterado.

Una vez expuesto lo anterior (en cuanto a los equipamientos) recogeremos a continuación el texto actual de las Normas Urbanísticas (Ordenanzas) vigentes con los correspondientes desajustes

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

que precisan cambios (**resaltados** y **comentados**) y el **nuevo texto propuesto** (excluidos los ya propuestos con respecto al Artículo 5.8 en el apartado 2 de la presente MP):

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

*Están sujetos a previa licencia, los siguientes actos:*

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 183 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

**P.1.2. Ejemplares de proyectos**

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 190 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

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

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

- a) La Comisión Municipal Permanente, para las licencias de parcelación, segregación, alineaciones y rasantes, obras ordinarias, obras de construcción, vaciados, derribos, apeos, vallados, movimientos de tierras, obras de nueva planta, ampliación o reforma, grúas.
- b) La Alcaldía Presidencia o Concejal Delegado, indistintamente, podrá otorgar:
  - 1.- Licencia para actividades inócuas.
  - 2.- Licencia para actividades clasificadas.
  - 3.- Licencia para reformas interiores en viviendas y locales comerciales que no afecten a sus elementos estructurales o resistentes de sus fachadas.
  - 4.- Colocación de andamios. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
  - 5.- Enfoscado o revestimiento de muros.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

6.-Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachadas (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).

7.-Colocación de banderines, muestras y toldos y tejadillos de toldos, con vuelo motor de 0'35 m.

8.-Cerramiento de solares, una vez obtenida la alineación oficial.

9.-Limpieza, recorrido y reparación de tejado y cubiertas, siempre que no suponga modificación de elementos.

10.-Reparación y sustitución de bajantes de aguas pluviales, fecales y canalones y blanqueos de patios y medianerías que no den a la vía pública.

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 189 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

P.1.4. Competencias para el otorgamiento.

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

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 187 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

P.1.5. Condiciones del permiso de obras.

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

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 183 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

P.2. Normas sobre tramitación.

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

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

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

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

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 190 de la LOTRUSCA y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se propone su eliminación.**

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

Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que de como resultado parcelas inferiores a la parcela mínima.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 195 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

P.3.2. Serán indivisibles:

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

**Estas letras a), b) y c) Artículo son innecesarias por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en los Artículos 11 y 196 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

P.6.1. Vaciados.

Para solicitar licencias de obras de vaciados, es necesario que la parcela tenga la condición de solar. A la solicitud se acompañaran los documentos siguientes:

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

**Ese requisito de visado es contrario al marco legal vigente (RD1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio). Se propone su eliminación.**

P.6.2. Derribos.

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

**Ese requisito de visado para la dirección facultativa es contrario al marco legal vigente (RD1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio). A la vista de que la exigencia de visado del proyecto ya está regulada en el art. P.1.6, se propone su eliminación.**

P.6.3. Apeos y apuntalamientos.

1) A la solicitud se acompañaran direcciones facultativas visadas por el Colegio correspondiente. En el recinto del Casco Histórico Artístico se deberán acompañar fotografías del edificio.

2) Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apea la contigua se solicitará la licencia conjuntamente por todos los propietarios afectados.

3) En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse por la dirección facultativa de la propiedad los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes.

**Ese requisito de visado para la dirección facultativa es contrario al marco legal vigente (RD1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio). Se propone su eliminación.**

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

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

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

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

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

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

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

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

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

También podrá solicitarse licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurren los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y se garantice la ejecución de la urbanización mediante hipoteca, aval u otra forma admitida en Derecho, del 100 % del importe y costo de la urbanización.

**Ese requisito de visado para los documentos realcionados en las letras a), b) c) y d) son contrarios al marco legal vigente (RD1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio). A la vista de que la exigencia de visado del proyecto, letra e), ya está regulada en el art. P.1.6, se propone su eliminación.**

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

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

A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

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

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

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

**No hay tal disposición en el artículo 16 de las presentes Normas urbanísticas. Se propone la eliminación parcial.**

**Ese requisito de visado es contrario al marco legal vigente (RD1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio). Se propone su eliminación.**

#### P.7.6. Actividades inocuas.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

No obstante estar clasificadas en principio las actividades reseñadas anteriormente como inocuas, cuando algunas de éstas pueden producir humos, polvo o ruido, o bien tener motores fijos, cualquiera que sea su potencia, en el interior del comercio, casa habitación, edificios y locales públicos en general, o tengan instalaciones de grupo electrógeno, de aireación, refrigeración, calefacción, será preceptivo tramitar la concesión de la pertinente licencia de acuerdo con el procedimiento previsto en el Reglamento de Actividades Molestas.

**No existe tal organismo (Comisión) y el RAMINP ya no está vigente. Se propone el siguiente texto alternativo.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### P.7.6. Actividades inocuas.

Son actividades inocuas las **no definidas como clasificadas en la normativa sectorial vigente.**

**Sin perjuicio de las competencias autonómicas de control y disciplina ambiental, corresponde a los Ayuntamientos la apreciación motivada de la incidencia ambiental significativa de actividades e instalaciones no incluidas en la normativa sectorial.**

**Las actividades e instalaciones que no conlleven según la apreciación del Ayuntamiento correspondiente una incidencia ambiental significativa, requerirán la licencia municipal de apertura prevista en la legislación urbanística y en la normativa sectorial de forma previa o simultánea a la licencia de obras. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá otorgar la licencia de obras bajo condición resolutoria a resultas del expediente de la licencia de apertura.**

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

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

- Impreso de instancia en modelo oficial.
  - Croquis de situación del local donde se ejercerá la actividad.
  - Recibo acreditativo de Alta de la Licencia Fiscal.
  - Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
  - Escritura de constitución de la Sociedad cuando el titular no fuere persona física.
  - Fotocopia de la licencia de construcción del local o de las obras de adaptación del inmueble, y en caso de cambio de nombre de la licencia, la del anterior ocupante.
- Si por la antigüedad del inmueble no se dispusiese de licencia de construcción, deberá presentarse certificado expedido por técnico competente que acredite la seguridad de la edificación.
- Plano de planta del local y memoria sucinta de las instalaciones.

**Actualmente se ha sustituido por el IAE. Se propone un texto alternativo.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

**c) Recibo acreditativo de Alta en el IAE.**

##### P.7.9. Actividades clasificadas.

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

- Impreso de instancia, **por triplicado**, en modelo oficial.
- Fotocopia de la licencia de construcción del inmueble o la de obras de adaptación del local.
- Fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local con idéntica actividad.
- Certificado de dirección facultativa.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

e) Tres ejemplares del proyecto, redactado por técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio respectivo.

f) El Proyecto constará como mínimo de:

A) Memoria:

1.) Objeto:

1.1. Identificación.

1.1.1. Titular.

1.1.2. Emplazamiento.

1.1.3. Actividad.

1.1.4. Técnico autor del Proyecto.

1.1.5. Dirección facultativa en su caso.

1.2. Ordenanzas Municipales y Reglamento aplicable.

1.2.1. Ordenanzas Municipales.

1.2.2. Reglamentos aplicables.

1.3. Características de Edificación.

1.3.1. Descripción del edificio o local.

1.3.2. Características constructivas: variantes de las

1.3.3. Distribución y superficies.

1.3.4. Accesos.

1.3.5. Colindantes.

1.4. Características de la Actividad.

1.4.1. Dedicación.

1.4.2. Procesos de fabricación.

1.4.3. Materias primas.

1.4.4. Productos acabados.

1.4.5. Plantilla y régimen laboral.

1.5. Elementos de trabajo

1.5.1. Maquinaria, descripción y tipos.

2) Locales de trabajo: condiciones que reúnen.

2.1. Iluminación.

2.2. Ventilación.

3) Servicios de higiene

3.1. Aseos, vestuarios e inodoro.

4) Instalaciones Sanitarias.

4.1. Botiquines.

5) Prevención y extinción de Incendios.

5.1. En la construcción.

5.2. Otras medidas.

6) Ruidos y vibraciones.

6.1. Niveles sonoros (medios para conseguirlos).

6.2. Eliminación de perturbaciones.

7) Emisiones: vertidos y residuos.

7.1. Atmósfera interior.

7.2. Emisiones.

7.3. Olores, emisiones al exterior.

7.4. Vertidos.

7.5. Residuos y desperdicios.

8) Instalaciones.

8.1. Instalación eléctrica.

8.1.1. Previsión de carga.

8.1.2. Cálculos justificativos.

8.1.3. Acometidas.

8.1.4. Caja General de Protección.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

- 8.1.5. Línea repartidora.
- 8.1.6. Centralización de contadores.
- 8.1.7. Derivaciones individuales
- 8.1.8. Protecciones: cuadro general; cuadros secundarios.
- 8.1.9. Instalación interior.
- 8.1.10. Instalación de servicios.
- 8.1.11. Tomas de tierra.

8.2. Instalaciones especiales.

9) Resumen.

B) Planos:

- Planos de plantas y secciones, acotados a escalas 1:50, 1:100 6 1:200.
- Plano de situación a escala 1:500, 1:100 6 1:2000.
- Croquis de situación cuando fuere preciso para una perfecta localización del emplazamiento de la actividad.

C) Presupuesto.

En el que se incluirán las instalaciones y maquinaria empleada a precios actuales.

D) Pliego de condiciones.

Para las grandes instalaciones.

**Ese requisito de visado es contrario al marco legal vigente (RD1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio). En lo que respecta al número de ejemplares, con la implantación de la administración electrónica desde el 16/03/2020 carece de sentido. Finalmente, en cuanto al contenido del Proyecto, éste se deberá ajustar a la normativa sectorial correspondiente. Se propone su eliminación.**

P.7.10. Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público.

Las licencias para la realización de las actividades y apertura de establecimientos, que se relacionan en el anexo del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas aprobado por Real Decreto 2.816/1.982 de 27 de agosto deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en el mencionado Reglamento.

**La normativa vigente se ha actualizado. Se propone un texto alternativo.**

**TEXTO PROPUESTO**

**P.7.10. Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público.**

*Las licencias para la realización de las actividades y apertura de establecimientos **incluidos en el Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria - deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable.***

P.8. Deber de conservación de los inmuebles.

P.8.1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados El contenido de ese Artículo no se recoge en la nueva legislación vigente. Se propone su eliminación.**

P.8.2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

**Esa legislación ha sido modificada. Se propone un texto alternativo.**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

#### TEXTO PROPUESTO

**P.8.2.** En cumplimiento de lo dispuesto en la **legislación urbanística vigente**, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

P.8.6.A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la **Comisión Municipal Permanente** para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**Tal competencia está actualmente legalmente atribuida a la Alcaldía. Por otra parte, la legislación citada ha sido modificada. Se propone un texto alternativo.**

#### TEXTO PROPUESTO

**P.8.6.** A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución **al órgano competente** para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto **en la legislación urbanística y en la Ley del Procedimiento Administrativo Común vigentes.**

P.8.7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado.**

P.8.9. A la vista de este informe, la **Comisión Municipal Permanente** adoptará acuerdo, requiriendo al propietario la ejecución de la orden efectuada, que de no ser cumplida en el perentorio plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

**Tal competencia está actualmente legalmente atribuida a la Alcaldía. Por otra parte, la legislación aplicable en caso de urgencia ha sido modificada. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado, y el siguiente texto alternativo.**

#### TEXTO PROPUESTO

**P.8.9.** A la vista de este informe, **el órgano competente** adoptará acuerdo, requiriendo al propietario la ejecución de la orden efectuada, que de no ser cumplida en el perentorio plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

*Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.*

P.8.11. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado.**

P.8.13. La Comisión Municipal Permanente también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

**Tal competencia está actualmente legalmente atribuida a la Alcaldía. Se propone el siguiente texto alternativo.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

**P.8.13. El órgano competente** también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

P.8.14. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren dentro del deber definido en el artículo 181.1 de la Ley del Suelo o supusieran un aumento del valor del inmueble hasta donde éste alcance.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado, y el siguiente texto alternativo.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

**P.8.14. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren dentro del deber legal de conservación** o supusieran un aumento del valor del inmueble hasta donde éste alcance.

P.8.16. El resto del Procedimiento será el establecido en los artículos 52 y siguientes de la Ley de Procedimiento administrativo.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado y el siguiente texto alternativo, dado que hay una Ordenanza Municipal reguladora de la Conservación y del Informe de Evaluación de los Edificios (BOC 04/03/2015).**

#### **TEXTO PROPUESTO**

**P.8.16. El resto del Procedimiento será el establecido por la Ley de Procedimiento administrativo y la Ordenanza Municipal correspondiente.**

#### **P.9. Ruina.**

P.9.1. La declaración de ruina de un inmueble corresponde a la Comisión Municipal Permanente salvo que existiere urgencia y peligro en cuyo caso corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 183 de la vigente Ley del Suelo.

Procederá la declaración de ruina en los siguientes supuesto:

a) Daño no reparabile técnicamente por los medios normales.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

- b) Coste de reparación superior al 50%, del valor actual del edificio o plantas afectadas.  
c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 202 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

P.9.7.A los efectos definidos en el art. 183,2 L-S- se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio, que se pretende derribar.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Por otra parte el contenido de este artículo excede del legalmente exigible en base al citado artículo. Se propone su eliminación.**

P.9.12. Emitido el dictamen pericial se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado.**

P.9.13. La Comisión Permanente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.

**Tal competencia está actualmente legalmente atribuida a la Alcaldía. Se propone el siguiente texto alternativo.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

P.9.13. **El órgano competente** resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.

P.10.1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y con el alcance previsto en el régimen establecido por los artículos 184 a 188 de la Ley del Suelo y el Título II del Reglamento de Disciplina, con la modificación introducida por el artículo 9 del Real Decreto Ley 16/1.981 de 16 de octubre.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone el siguiente texto alternativo.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

P.10.1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y con el alcance previsto en el régimen establecido por **la legislación urbanística vigente.**

#### 2.17 Chimeneas de ventilación

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baños, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes solo pueden utilizarse para cada uno de éstos usos, con exclusión de cualquier otro.
2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.
3. Las chimeneas con altura superior a 9 metros habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.
4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones con menos superficie, siempre que sean de tiro forzado y cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

#### 2.31. Protecciones.

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

#### 2.34. Aparatos elevadores.

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

**Estos tres Artículos son menos exigentes que el marco legal vigente del CTE, luego son inaplicables. Se propone su eliminación.**

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

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

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado.**

#### 2.49. Estudios de Detalle.

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

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

En las áreas que al efecto se señalan en el plano nº 6 de este Plan General como Unidades de Actuación, será obligatoria la aprobación de Estudio de Detalle, seguido del oportuno compromiso de parcelación por parte de los propietarios, o de la reparcelación en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Las licencias de edificación se ajustarán a la ordenación volumétrica de los Estudios de Detalle aprobados o que en el futuro se aprueben, quedando condicionada su concesión a la previa realización de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Estudio de Detalle. Estos a su vez, se ajustarán a las calificaciones, usos de suelo, edificabilidades y densidades máximas, y restantes previsiones del Plan General, quedando condicionada su aprobación al compromiso de cesión gratuita de la superficie para espacios libres, y los viales que el Plan señala. El ámbito del Estudio de Detalle abarcará la totalidad del área definida en el Plan General, salvo que en este aparezca subdividida por viales o espacios que permitan fraccionar el Estudio de Detalle y correspondiente reparcelación, previa aceptación expresa de los restantes propietarios incluidos.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado.**

#### 2.51. Unidades de Actuación.

Al amparo de lo previsto en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo, artículos 83.3.1º, 97.2. y 117.3, y con objeto de conseguir determinadas mejoras de interés público en la red de calles, plazas y espacios libres del suelo urbano, se han delimitado las unidades de actuación que figuran en el plano correspondiente nº 6, sin perjuicio de aquellas otras que puedan ser señaladas en el futuro por el Ayuntamiento, de forma que las necesarias cesiones de suelo no recaigan exclusivamente sobre una o algunas de las propiedades, y que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Para la concesión de licencia de edificación a cualquiera de las propiedades será requisito imprescindible la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, salvo la renuncia expresa a la reparcelación por parte de todos los propietarios, y las excepciones de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, en caso de que el sistema de actuación sea por Cooperación, o bien de la aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación, si es éste el sistema a utilizar.

**Esa legislación y su articulado han sido modificados. Se propone la eliminación de la referencia al articulado concreto, es decir del texto resaltado.**

#### 3.2. Uso de vivienda.

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

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

a) Categoría 1ª de vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

b) Categoría 2ª de vivienda en edificación colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

c) Categoría 3ª apartamento, cuando **no se destina a residencia permanente de una familia, o bien dadas sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas.**

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

6. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo e inodoro, salvo en las de Categoría 3ª, en las cuales puede ser reducida este programa, siempre que posean los servicios de cocina y aseos expresados en líneas anteriores, y una superficie igual o mayor de 30 m2, sin incluir las partes proporcionales de servicios comunes del edificio.

7. Dimensiones mínimas de habitaciones

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

8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.

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

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

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

10. Servicios e instalaciones.

- a) De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- b) De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- c) De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones sanitarias vigente.
- d) Aparatos elevadores. Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 10,50 metros o más, sobre la cota del portal, y uno por cada 20 viviendas o fracción. Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.
- e) Calefacción. La instalación de calefacción y accesorios de la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda edificación.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

a) Garajes aparcamiento, en Situación 1ª se admite solamente la Categoría 1ª; en Situación 2ª se admiten solamente las Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

i) Asistencial. Se toleran en planta baja.

**Parte de la regulación está obsoleta o está regulada en normativa sectorial de competencia supramunicipal, como las Normas de Habitabilidad, el CTE, las viviendas turísticas, las normas en materia de espectáculos públicos y las de actividades sujetas a comprobación ambiental. En el uso de talleres artesanos hay una contradicción con el propio artículo 3.4, que no permite la potencia señalada de hasta 5CV. Los usos asistenciales han de ajustarse a la nueva definición del artículo 3.16. Se propone un texto alternativo.**

**TEXTO PROPUESTO**

**3.2. Uso de vivienda.**

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

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

d) Categoría 1ª de vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

e) Categoría 2ª de vivienda en edificación colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

f) Categoría 3ª apartamento, cuando dadas sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas.

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

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

- Planta baja: 3,20 metros

- Planta de pisos: 2,50 metros.

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

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

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

**6. Programa mínimo. El regulado por la normativa vigente en materia de habitabilidad.**

**7. Dimensiones mínimas de habitaciones. Las señaladas por la normativa vigente en materia de habitabilidad.**

**8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.**

**Cumplirán la condición de vivienda exterior y las señaladas por la normativa vigente en materia de habitabilidad.**

Ningún local sin luz ni ventilación, destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1'70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.

9. Dimensiones y condiciones de las escaleras. **Las señaladas por la normativa vigente en materia de habitabilidad y por el CTE.**

10. Servicios e instalaciones. **Las señaladas por el CTE.**

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

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

- a) **Garajes-aparcamiento:** en Situación 1ª se admite solamente la Categoría 1ª; en Situación 2ª se admiten las Categorías 1ª, 2ª y 3ª; en situación 3ª se admiten todas las Categorías con las limitaciones propias de los espacios abiertos privados y patios de manzana.
- b) **Talleres artesanos:** se permiten situados en planta baja del propio edificio de vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacén, con limitación de superficie hasta 100m<sup>2</sup>.  
Los accesos al local, así como la comunicación de aquel con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.
- c) **Industria:** únicamente en su Categoría 1ª, solamente en situación 1ª, con superficie comprendida entre 200 y 600 metros cuadrados, potencia máxima de 10 CV y nivel sonoro máximo de 50 decibelios. En área de desarrollo residencial grado B se permite esta categoría 1ª en planta baja de la edificación.  
Los accesos al local, así como la comunicación de aquel con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.
- d) **Almacén:** en planta baja y bajo rasante, con una superficie útil menor o igual a 300 m<sup>2</sup>, y siempre con todos los accesos independientes del común de portal y escalera de las viviendas.
- e) **Hotelero:** se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 40 plazas, siempre en planta sobre rasante. Si la instalación hotelera dispone de escalera y ascensor de uso exclusivo propio, no se impone limitación alguna de tamaño, siempre que se cumplan toda la normativa sectorial aplicable a esta clase de establecimientos. En cuanto a las viviendas de uso turístico se registran por la normativa sectorial vigente.
- f) **Comercio:** en planta baja y bajo rasante, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.
- g) **Oficinas y despachos profesionales:** oficinas en planta baja y primera; en el resto de plantas sobre rasante no habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos profesionales.
- h) **Espectáculos y Salas de reunión:** en planta baja, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta de piso siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.
- i) **Cultural:** en planta baja, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta de piso siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.  
Para los usos de enseñanza y hasta un límite de 50 plazas, no habrá limitación en cuanto a la implantación en plantas de piso.
- j) **Deportivo:** en planta baja y bajo rasante, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

*decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.*

*k) Sanitario: en planta baja con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.*

*l) Asistencial: en planta baja con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio. Los centros sociales podrán situarse en planta primera y superiores siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio para los elementos de evacuación utilizados, una vez computada la capacidad de evacuación consumida por el resto de usos del edificio. En cuanto a las viviendas tuteladas no podrán superar el tercio de las unidades de vivienda con acceso desde el portal.*

### 3.3. Uso de garaje-aparcamiento.

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción.
2. Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:
  - a) Categoría 1ª: con capacidad hasta 3 vehículos
  - b) Categoría 2ª: hasta 600 metros cuadrados de superficie.
  - c) Categoría 3ª: entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
  - d) Categoría 4ª: mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.
3. Los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:
  - a) Situación 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.
  - b) Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de vivienda colectiva o de otro uso.
  - c) Situación 3ªA: En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.
  - d) Situación 3ªB: En espacio libre previsto anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.
  - e) Situación 4ª: En edificio exento o manzana completa.
4. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garage-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.
5. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará, en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
6. Altura. La altura libre no podrá ser menor de dos metros en cualquier punto.
7. Acceso.
  - a) Los garajes-aparcamientos, hasta la Categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 metros.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

- b) Las rampas rectas para Categoría 2ª en adelante no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
- c) En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
- d) En Categoría 4ª, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
- e) Se preferirá y por lo tanto, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
- 8. Construcción.**
- a) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situaciones 2ª, 3ª y 4ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- b) El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
- 9. Ventilación.** La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0'1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 1ª, 2ª y 3ª, dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.
- 10. Iluminación.** La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas, preceptos y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.
- 11. Instalaciones contra incendios.** Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que correspondan 4 por cada 500 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10%. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamientos de Categoría 4ª, o en los de Categoría 3ª, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.
- 12. Surtidores de gasolina.** Se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos, únicamente cuando se encuentren en situación 4ª, y siempre que cumplan el vigente Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles, y demás disposiciones vigentes para estas instalaciones.
- 13. Carga de baterías.** Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje, y con ventilación suficiente.
- 14. Talleres de reparación.** Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a dos caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibelios, en las situaciones 2ª y 3ª, pudiendo sobrepasar estas cifras en situación 4ª. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones, excepto la situación 4ª.
- 15. Estaciones de lavado y engrase.** Se autoriza su instalación en Categoría 2ª, 3ª y 4ª
- 16. En las Categorías 1ª, 2ª y 3ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg., permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en Categoría 4ª.**
- Estos cuatro apartados son menos exigentes que el marco legal vigente del CTE, luego son inaplicables. Se propone su eliminación.**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España N°6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

#### 3.4. Uso de talleres artesanos.

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

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

**Esa legislación ha sido modificada. Por otra parte no tiene sentido la exigencia de cumplir las condiciones de vivienda para actividades no residenciales. Se propone un texto alternativo.**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 3.4. Uso de talleres artesanos.

1. Corresponden a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de las zonas de vivienda, pudiendo ser enclavados en los edificios de viviendas, o edificaciones exentas, siempre que adopten las necesarias medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos; la instalación no superará los 2 CV de potencia, y la producción de ruido será inferior a 30 decibelios. **La actividad correspondiente, en todo caso, no deberá estar incluida entre las sujetas a control ambiental.**

2. **Cumplirán las condiciones que determine la normativa sectorial aplicable y las del uso comercial.**

#### 3.7. Uso hotelero.

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

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

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

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

**Esa legislación ha sido modificada. Se propone un texto alternativo.**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 3.7. Uso hotelero.

1. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan a alojamiento, por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc. **Se incluyen en el uso todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o que se promulgue en el futuro, incluidas las actividades sujetas a comprobación ambiental y relacionadas en el apartado 27, letra a), del Anexo C de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.**

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

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

#### 3.9. Uso de oficinas.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

3.-Condiciones higiénicas:

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

b) La altura mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.

c) Podrán establecerse entreplantas de oficina que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima o por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros o 2,50 metros respectivamente.

d) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

4.- Usos tolerados en edificios de oficinas: en los edificios destinados a oficinas se permiten únicamente para usos tolerados en edificios de viviendas, así como el uso de vivienda; en este último caso, se considerará el de vivienda como uso tolerado sin que pueda imponer sus propias condiciones al uso principal de oficinas.

**Es necesario regular el uso de despachos profesionales. Se propone el siguiente texto alternativo.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### **3.9. Uso de oficinas**

**1. Se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean públicos o privados, destinados a actividades administrativas, burocráticas, o de oficinas y despachos.**

**A efectos de implantación se diferencian dos tipos:**

**1. Despachos profesionales: locales en que se desempeñan actividades profesionales colegiadas o artísticas. Serán compatibles con el uso de vivienda.**

**2. Oficinas: los demás establecimientos a que hace referencia el punto 1.**

**2. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse oficinas en planta baja o primera sin limitación en cuanto a la implantación de despachos profesionales.**

**Únicamente podrán instalarse oficinas en planta bajo rasante en los aparcamientos, sean públicos o privados, en los que se desarrolle la actividad de aparcamiento como tal, es decir sin vincular a edificación o uso alguno.**

3.-Condiciones higiénicas:

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

b) **Las oficinas, en edificios de nueva planta, deberán tener una altura libre mínima de 3,20 m en planta baja y de 3m en el resto de plantas. Las oficinas, en edificios existentes, tendrán una altura libre mínima de 2,20m. Los despachos profesionales cumplirán, en todos los casos, la misma normativa que las viviendas.**

c) Podrán establecerse entreplantas de oficina que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima o por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros o 2,50 metros respectivamente.

d) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

4.- Usos tolerados en edificios de oficinas: en los edificios destinados a oficinas se permiten únicamente para usos tolerados en edificios de viviendas, así como el uso de vivienda; en este último caso, se considerará el de vivienda como uso tolerado sin que pueda imponer sus propias condiciones al uso principal de oficinas.

3.10.- Usos de espectáculos

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

1. Se incluyen en este uso los edificios e instalaciones con fines de formación cultural y entretenimiento recreativo, ya se coticen en ellos las entradas o sean gratuitos.
2. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.  
**Esa legislación ha sido modificada. Se propone un texto alternativo.**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 3.10.- Usos de espectáculos

1. Se incluyen en este uso los establecimientos públicos e instalaciones portátiles o desmontables donde se pueden celebrar los espectáculos públicos o recreativos incluidos en el Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria.

Se excluyen de este uso los señalados en el apartado A-4 que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso deportivo.

Se excluyen de este uso los señalados en los apartados B-2 y B-8 que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso de salas de reunión.

Se excluyen de este uso los señalados en el apartado B-1 que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso cultural.

2. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

##### 3.11.- Salas de reunión

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

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

**Esa legislación ha sido modificada. Se propone un texto alternativo.**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 3.11.- Salas de reunión

1. Se incluyen en este uso los señalados en los apartados B-2 y B-8 del Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria:

- Bodegas, Cafeterías, bares, lounges, cafés y degustaciones
- Bares especiales o pubs y whiskerías
- Restaurantes, gastrobares, asadores, sidrerías, restaurantes móviles, cervecerías, autoservicios, casa de comidas, pizzerías, hamburgueserías, kebabs, snak bar, y otros establecimientos de elaboración-servicio o servicio de comidas y/o bebidas
- Bares, restaurantes y cafeterías con pequeñas actuaciones en vivo de carácter musical.
- Bares especiales o pubs, y whiskerías con pequeñas actuaciones en vivo de carácter musical
- Churrerías, heladerías, chocolaterías, salones de té, bocaterías y asimilables
- Salones de banquetes y sociedades gastronómicas
- Karaokes, Salas multifuncionales y Juegos recreativos y de azar

2. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

3. La dotación mínima sanitaria para uso del público no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estará diferenciada para uno y otro sexo, debiendo

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

*establecerse una dotación para cada sexo de un inodoro y un lavabo para cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 250 m<sup>2</sup>, además de contar con un aseo adaptado a p.m.r. (personas con movilidad reducida).*

3.12. Uso religioso

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

**El artículo 3.11 ha sido modificado. Se propone la eliminación del texto señalado**

3.13. Uso cultural

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares.  
2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación y Ciencia o Departamento Ministerial que corresponda.

**Esa legislación ha sido modificada y también la administración competente. Se propone un texto alternativo.**

**TEXTO PROPUESTO**

3.13. Uso cultural

1. *Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares, y a los locales destinados a las actividades culturales y sociales señaladas en el apartado B-1 del Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria:*

- Museos
- Bibliotecas, videotecas y hemerotecas
- Ludotecas
- Palacios de congresos y conferencias
- Salas de exposiciones artísticas y culturales
- Salas multifuncionales
- Aulas culturales

2. *Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.*

3.14. Uso deportivo

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

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

**Esa legislación ha sido modificada y también la administración competente. Se propone un texto alternativo.**

**TEXTO PROPUESTO**

3.14.- Uso deportivo

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

2. *Se incluyen en este uso los señalados en el apartado A-4 del Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria:*

- *Estadios: Recintos no cubiertos o cubiertos total o parcialmente, con gradas para el público, para la práctica de uno o más deportes.*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

- **Pabellones deportivos:** Recintos cubiertos, destinados a actividades físico-deportivas que impliquen la práctica de algún deporte, podrán disponer o no de gradas.
  - **Instalaciones deportivas:** Son aquellos recintos, cerrados o al aire libre, destinados y preparados para la práctica deportiva en cualquiera de sus modalidades, con los requisitos y condiciones que establezca su normativa sectorial específica.
  - **Gimnasios:** Locales provistos de aparatos e instalaciones adecuados para practicar gimnasia y otros deportes.
  - **Boleras:** Instalaciones destinadas al desarrollo de estas actividades con independencia de que se efectúen con carácter deportivo o de ocio. Podrán disponer de servicio de cafetería para sus usuarios.
  - **Salas multifuncionales:** Locales cerrados y cubiertos, donde se desarrollen varias actividades sin poder determinar una principal y que están dotados de espacios especialmente dispuestos para poder reunir al público a fin de realizar espectáculos, actividades recreativas o fiestas populares, dentro de los límites fijados en su licencia. Pueden estar dotados de asientos móviles
3. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

### 3.15. Uso sanitario<sup>2</sup>

1. Corresponde a las instalaciones donde se realicen actividades en materia sanitaria, tanto individuales como colectivas, ya sean de titularidad pública o privada.
2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:
  - Categoría 1ª: Corresponde a las instalaciones tales como dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.
  - Categoría 2ª: Corresponde a las instalaciones tales como tanatorios, donde se realizan prácticas de tanatopraxia y estética de cadáveres reguladas en el Artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Cantabria. En ningún caso se incluyen entre las prácticas permitidas en el Tanatorio las de cremación de cadáveres.
3. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en materia sanitaria.
4. El proyecto de cualquier tanatorio, en cuanto a la exposición de cadáveres se refiere, deberá ser aprobado previamente por la Dirección Regional de Sanidad y Consumo y deberá atenerse a las siguientes normas:
  - Deberá existir una separación entre el habitáculo que ocupa el cadáver y el lugar destinado a los visitantes, separación que a su vez debe contar con una luna de cristal suficientemente amplia y transparente que permita ver fácilmente al difunto.
  - El lugar destinado al cadáver deberá contar con ventilación independiente forzada y refrigeración.
5. El proyecto de cualquier tanatorio deberá de incluir la reserva de un espacio, de titularidad privada o uso privativo, destinado única y exclusivamente a estacionamiento de vehículos para el traslado de cadáveres. La citada reserva de espacio, interior a la edificación, deberá estar en disposición de obtener la correspondiente licencia municipal para la colocación de Discos de Vado Homologados y contará con una capacidad no inferior a un vehículo (una superficie útil igual o mayor a 20m<sup>2</sup>) por cada sala de exposición de cadáveres prevista. Este espacio deberá de comunicar con la zona de habitáculos ocupados por los cadáveres de tal forma que se

<sup>2</sup> Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 25 de Noviembre de 2.009, publicado en el BOC de 29 de Diciembre de 2.009.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

permita el traslado del mismo sin utilizar en el recorrido el espacio destinado a los visitantes o accesible a éstos.

6. En el suelo urbano y en el suelo urbanizable ya desarrollado en ejecución del planeamiento, cuyo uso característico sea el residencial y/o de vivienda en cualquiera de las categorías establecidas, el uso sanitario en categoría 2ª no se permite.

**Este articulado está obsoleto y debe ser actualizado a la legislación vigente y recoger las necesidades actuales. Se propone un texto alternativo.**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 3.15. Uso sanitario

1. Corresponde a las instalaciones donde se realicen actividades en materia sanitaria, tanto individuales como colectivas, ya sean de titularidad pública o privada, **entre las cuales se incluyen las sujetas a comprobación ambiental y relacionadas en el apartado 31 del Anexo C de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.**

**No se consideran incluidas en este uso las farmacias, que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso comercial y las señaladas en la normativa sectorial.**

**No se consideran incluidas en este uso las consultas o despachos profesionales particulares de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio (despachos y consultas médicas, odontológicas o de enfermería, incluidas tanto las áreas destinadas al diagnóstico como al tratamiento), que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso de oficina en la categoría de despachos profesionales.**

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

a) **Categoría 1ª: Corresponde a las instalaciones tales como hospitales y clínicas (incluidos los Centros de Salud o Atención Primarias), servicios médicos con rehabilitación y clínicas veterinarias.**

b) **Categoría 2ª: Corresponde a las instalaciones tales como guarderías para animales y tanatorios. En ningún caso se incluyen entre las prácticas permitidas en el tanatorio las de cremación de cadáveres.**

3. **Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.**

4. **El proyecto de cualquier tanatorio, en cuanto a la exposición de cadáveres se refiere, deberá ser aprobado previamente por la Dirección Regional de Sanidad y Consumo y deberá atenderse a las siguientes normas:**

a) **Deberá existir una separación entre el habitáculo que ocupa el cadáver y el lugar destinado a los visitantes, separación que a su vez debe contar con una luna de cristal suficientemente amplia y transparente que permita ver fácilmente al difunto.**

b) **El lugar destinado al cadáver deberá contar con ventilación independiente forzada y refrigeración.**

c) **El proyecto de cualquier tanatorio deberá de incluir la reserva de un espacio, de titularidad privada o uso privativo, destinado única y exclusivamente a estacionamiento de vehículos para el traslado de cadáveres. La citada reserva de espacio, interior a la edificación, deberá estar en disposición de obtener la correspondiente licencia municipal para la colocación de Discos de Vado Homologados y contará con una capacidad no inferior a un vehículo (una superficie útil igual o mayor a 20 m<sup>2</sup>) por cada sala de exposición de cadáveres prevista. Este espacio deberá de comunicar con la zona de habitáculos ocupados por los cadáveres de tal forma que se permita el traslado del mismo sin utilizar en el recorrido el espacio destinado a los visitantes o accesible a éstos.**

5. **En el suelo urbano y en el suelo urbanizable ya desarrollado en ejecución del planeamiento, cuyo uso característico sea el residencial y/o de vivienda en cualquiera de las categorías establecidas, el uso sanitario en categoría 2ª no se permite.**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

### 3.16. Uso asistencial

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

2. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas. **En materia de servicios sociales, tal necesidad se manifiesta en exigencia tras la publicación de la Ley de Cantabria 2/2007, de 27 de marzo, de Derechos y Servicios Sociales, así como, en el ámbito de la dependencia, de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.**

**La Ley de Cantabria plantea una radical transformación de los servicios sociales, ya que convierte muchas de las prestaciones que se llevaban a cabo en este ámbito en verdaderos derechos de la ciudadanía, cuando figuren como garantizados en la Cartera de Servicios Sociales. Así, servicios que dependían a menudo del voluntarismo de la Administración y de las disponibilidades presupuestarias, habrán de prestarse indefectiblemente cuando se cumplan los requisitos establecidos.**

**Esta protección adquiere una especial dimensión en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, que regula los derechos en el ámbito de la dependencia, especificando los servicios sociales que habrán de dar satisfacción a estos derechos.**

**La intervención no se limita al Sistema Público, sino que abarca a todos los centros y servicios de los sectores público y privado, y con este objetivo se aprobó el Decreto 40/2008, de 17 de abril, que regula la Autorización, la Acreditación, el Registro y la Inspección de Entidades, Servicios y Centros de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.**

**De conformidad con lo establecido en sus artículos 8, 11 y 12, tales centros estarán sujetos a la autorización de funcionamiento y, en su caso, a la autorización previa de la Dirección General que ostente la competencia de la inspección de servicios sociales para la concesión de la oportuna licencia de obras.**

**En el Artículo 3 del citado Decreto se regulan las clases de centros que han de someterse al régimen de autorizaciones, registro e inspección citados, que son los siguientes:**

1. Centros de servicios sociales para personas mayores.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de día o de noche.
  - c) Centros sociales.
  - d) Viviendas tuteladas.
2. Centros de servicios sociales para personas con discapacidad.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de día o de noche.
  - c) Centros ocupacionales.
  - d) Centros de rehabilitación psicosocial.
  - e) Viviendas tuteladas.
3. Centros de servicios sociales para la infancia y la adolescencia.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de atención diurna a la infancia y la adolescencia.
  - c) Viviendas tuteladas.
  - d) Punto de encuentro familiar.
4. Otros centros destinados a la atención de las necesidades de personas que por estar en situación de riesgo, de discriminación o por problemáticas sociales específicas sean especialmente vulnerables, tales como los siguientes:
  - a) Centros de acogida.
  - b) Casas y pisos de acogida.
  - c) Comedores sociales.
  - d) Talleres de formación ocupacional.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

Por el contrario, con la entrada en vigor del Decreto 40/08, de 17 de abril (BOC 29/04/2008), queda claro que a partir del 30 de abril de 2.008 las hasta ahora denominadas guarderías infantiles dejan de ser centros de servicios sociales para ser única y exclusivamente centros de educación infantil, con la excepción de las que figuren inscritas como centros de servicios sociales antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (Disposición Transitoria Segunda).

Disposición transitoria segunda.

Centros de Atención a la Primera Infancia

1. Los centros que atienden a niños y niñas hasta los tres años, cualquiera que sea su denominación y titularidad, que figuren inscritos como centros de servicios sociales antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, quedarán sujetos a las disposiciones de este Decreto en materia de registro e inspección, hasta que finalice el plazo de adaptación que prevé la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley Orgánica en relación con el Real Decreto 806/2006, de 30 de junio, por el que se establece el calendario de aplicación de la nueva ordenación del sistema educativo. Una vez se cumpla el plazo señalado, se procederá a cancelar de oficio las inscripciones de los centros señalados en el Registro de Entidades, Centros y Servicios Sociales, previa audiencia de sus titulares.

2. En aquellos casos en que, sin perjuicio de su inscripción en el Registro de Entidades, Centros y Servicios Sociales, los centros a que se refiere esta Disposición transitoria tuvieran concedida autorización como centros educativos, se iniciará el procedimiento de cancelación de la inscripción a la entrada en vigor del presente Decreto.

El plazo de adaptación anteriormente citado - previsto en la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley Orgánica en relación con el Real Decreto 806/2006, de 30 de junio, por el que se establece el calendario de aplicación de la nueva ordenación del sistema educativo - finalizó para Cantabria a los tres años de la entrada en vigor del Decreto 144/2007 de 31 de octubre (BOC 15/11/2007), es decir el 16 de noviembre de 2.010.

De esta forma, actualmente las guarderías quedan reguladas exclusivamente por la normativa aplicable a los centros de educación infantil: Decreto 144/2007 de 31 de octubre (BOC 15/11/2007) y Decreto 143/2007 de 31 de octubre (BOC 15/11/2007), todo ello previa autorización de conformidad con lo establecido en el Decreto 25/2007, de 8 de marzo (BOC 19/03/2007).

En conclusión, desde el 16 de noviembre de 2.010, la guarda de niños regulada en el PGOU deja de ser un uso asistencial (Art.3.16 del PGOU) y pasa a ser un uso cultural como todo local destinado a la enseñanza (Art.3.14 del PGOU).

En este sentido resulta más que evidente que la definición del uso asistencial recogida en el articulado de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU es insuficiente y debe completarse para incluir las actividades anteriormente citadas, remitiéndose en su regulación a la normativa sectorial.

Se propone el siguiente texto alternativo.

#### TEXTO PROPUESTO

##### Art. 3.16. Uso asistencial

1. Comprende los edificios e instalaciones destinados a usos y servicios sociales señalados en el Artículo 3 del Decreto 40/2008, de 17 de abril de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

1. Centros de servicios sociales para personas mayores.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de día o de noche.
  - c) Centros sociales.
  - d) Viviendas tuteladas.
2. Centros de servicios sociales para personas con discapacidad.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de día o de noche.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

- c) Centros ocupacionales.
  - d) Centros de rehabilitación psicosocial.
  - e) Viviendas tuteladas.
  - 3. Centros de servicios sociales para la infancia y la adolescencia.
    - a) Centros residenciales.
    - b) Centros de atención diurna a la infancia y la adolescencia.
    - c) Viviendas tuteladas.
    - d) Punto de encuentro familiar.
  - 4. Otros centros destinados a la atención de las necesidades de personas que por estar en situación de riesgo, de discriminación o por problemáticas sociales específicas sean especialmente vulnerables, tales como los siguientes:
    - a) Centros de acogida.
    - b) Casas y pisos de acogida.
    - c) Comedores sociales.
    - d) Talleres de formación ocupacional.
2. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

4.4.8. Conjuntos que se remodelan: unidades de actuación

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

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

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

**En la Modificación puntual nº3 del PGOU se suprime la UA-4 (CRU 29/09/1988 - BOC 11/11/1988). En la Modificación puntual nº2 del PGOU se crea la UA-5 (CRU 29/09/1988 - BOC 11/11/1988). En consecuencia se propone el siguiente texto alternativo:**

**TEXTO PROPUESTO**

4.4.8. Conjuntos que se remodelan: unidades de actuación

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

- Unidad de Actuación nº 1: Área situada al Este del Casco Antiguo, entre la Iglesia de Sta. María y la Ermita, incluyendo áreas calificadas de espacio libre público, calles, y de edificación unifamiliar agrupada.
- Unidad de Actuación nº 2: Área situada al Sur y Este de la nueva guardería.
- Unidad de Actuación nº 3: Terrenos situados en la salida de la carretera Este de Laredo, que se agrupan en un volumen único.
- Unidad de Actuación nº 4: \* Derogada por MP PGOU nº3 (BOC 11/11/1988)
- **Unidad de Actuación nº 5: Terrenos en la prolongación de la calle Camelias.**
- Unidades de Actuación que señale el Plan Especial de la Puebla Vieja.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

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

#### 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general

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

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

**En consecuencia con lo expuesto en cuanto al Art.4.4.8, resulta preciso complementar el texto del Art.4.4.9 y se propone el siguiente texto alternativo:**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general

*En todas estos conjuntos o unidades de actuación serán de aplicación las normas correspondientes a cada uno de los usos que les señala el plano nº 4 y sus correspondientes modificaciones puntuales.*

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

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

**Una vez transcurridos casi 33 años desde la aprobación definitiva del PGOU, en consonancia con los cambios introducidos anteriormente en el Título III en cuanto a la definición y condiciones de cada uno de ellos, resulta preciso redefinir los usos permitidos y prohibidos en cada Área.**

#### 5.1. Área de Casco Antiguo

##### 5.1.2. Usos Permitidos:

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

**Es una errata, donde dice "zonas de" debe decir "salas de". Se propone su subsanación.**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 5.1.2. Usos Permitidos:

*El uso característico es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento en categoría 1ª y 2ª y situaciones 1ª, 2ª y 3ª, talleres artesanos, almacenes en*

<sup>3</sup> Modificación Puntual del P.G.O.U. aprobada por el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Cultura y Deporte, en reunión de fecha 23 de Abril de 1.999, aprobada definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 27-05-99, publicado en el BOC de 16 de Julio de 1.999.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

categoria 1ª y los usos hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, **salas de** reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario, asistencial, así como cualquier otro uso compatible con el de vivienda.

#### 5.2. Área de Ensanche en ocupación intensiva

Hay varias manzanas que en el plano nº4C están calificadas como edificación abierta (EA) y el resto como manzana cerrada (MC).

Algunas de estas parcelas (se señala en el ámbito una de ellas con un círculo azul) ya fueron objeto de una modificación puntual dado que al aplicar los parámetros de ocupación y alineaciones (Art.5.25 y 5.2.7) resultaban inedificables. Tales modificaciones puntuales se plantearon como una subsanación de error tipográfico al haber grafiado EA en lugar de MC y fueron aprobadas en las sesiones de la CRU de fechas 29/09/88 y 29/04/97.

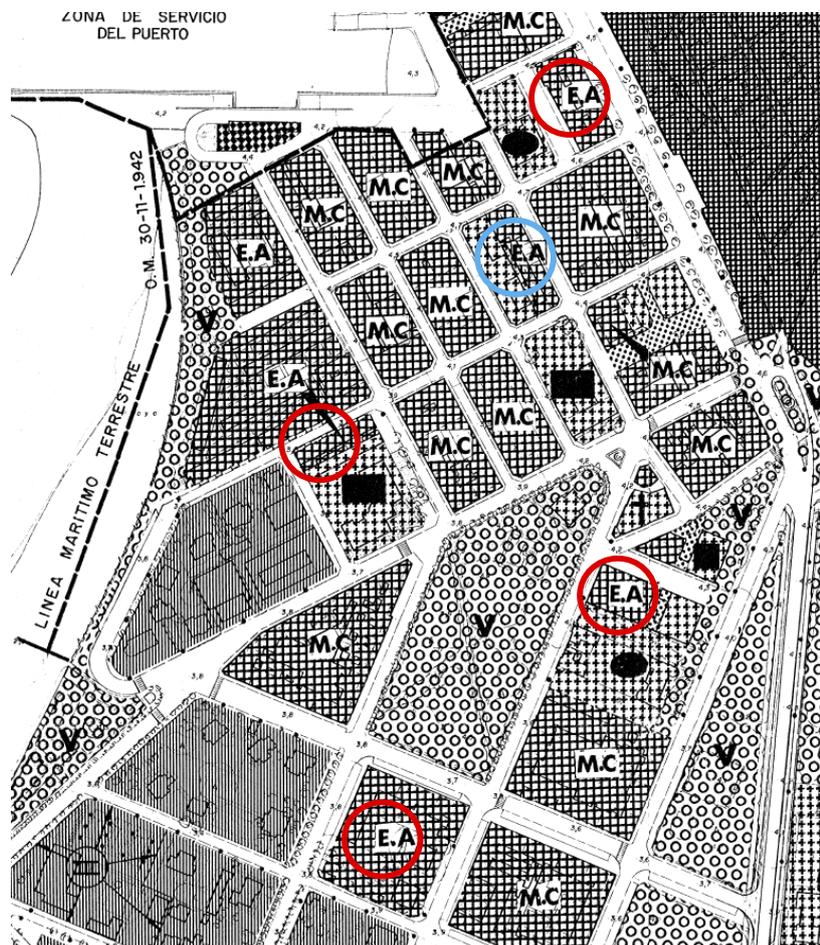
Tal situación de inedificabilidad se repite en otras cuatro manzanas, que se señalan a continuación con un círculo rojo, y que además ya estaban consolidadas por la edificación en 1987 cuando se calificaron como edificación abierta erróneamente. Se propone el cambio de EA a MC en estas cuatro ubicaciones.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt  
NºExpte: **2020/1123**



**5.2.2. Usos permitidos:**

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

**Es un error señalar las categorías 1ª por ser ésta la propia de la vivienda unifamiliar, no de la colectiva. Donde dice "categoría 1ª y 2ª" debería decir "categoría 2ª y 3ª". Se propone su subsanación.**

**TEXTO PROPUESTO**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: **OT/ARQ/mapt**

NºExpte: **2020/1123**

5.2.2. Usos permitidos:

*El uso característico es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento en **categoría 2ª y 3ª**, talleres artesanos, industria en categoría 1ª, así como los usos hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.*

5.2.9. Altura máxima y mínima:

La altura máxima de la edificación no sobrepasará de 4 plantas con 14 metros de altura de cornisa, medidas tal como señalan los artículos 1.14 y 2.2. de estas Normas. Se establece una excepción para las zonas delimitadas entre las calles Menéndez Pelayo, López Seña y El Puerto, en la cual se permiten 5 plantas con 15,30 metros de altura de cornisa, más un ático retranqueado 3 metros de fachada, bajo el plano trazado con una inclinación de 45º sexagesimales por la línea horizontal de altura máxima en fachada (altura de cornisa); permitiéndose por encima del citado ático el uso bajo cubierta, conforme al Art 2.6.<sup>4 5</sup>

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

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

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

**La vigente normativa, en concreto el CTE, obliga a reconsiderar algunos parámetros urbanísticos como la altura máxima de la edificación cuando viene establecida tanto en metros como en números de plantas. Ya no es posible con las alturas señaladas en metros (15,30m) encajar el número de plantas igualmente señalado (5).**

**En 1987, el forjado estándar era de 25cm de espesor, resultando un suelo acabado de 30-35cm.**

**Actualmente, entre las soleras flotantes, los falsos techos, aislamientos térmicos y acústicos, etc... es inviable mantener la altura libre mínima de suelo a techo acabado (3,20m en planta baja y 2,60m en planta de piso de Vivienda protegida, conforme las normas de habitabilidad y diseño vigentes) con la misma altura de suelo a suelo acabado.**

**Deducidas las alturas libres (3,20 + 4x2,60 = 13,60m) quedan 1,70m para forjados, suelos flotantes y falsos techos a dividir en cuatro elementos correspondientes a los techos de planta baja, 1ª, 2ª y 3ª, todo ello hasta llegar a la cara inferior del último forjado de piso.**

**Se propone permitir la misma altura máxima en metros (16,50) que se señala en el Área de apartamentos en régimen intensivo (Art.5.3.9) para las mismas 5 plantas, lo cual en ningún caso supondrá que la altura de la planta baja sea superior porque de esta forma, en lugar de 1,70m tendremos 2,90m, lo cual una vez deducidos los forjados (1,20m) y los suelos flotantes (0,40m) nos deja 1,30m para falsos techos (20cm por falso techo de planta de piso y 70cm para falso techo de planta baja). Así las alturas libres de planta piso y planta baja se mantienen.**

**TEXTO PROPUESTO**

5.2.9. Altura máxima y mínima:

<sup>4</sup> Redacción efectuada de conformidad con la Modificación Puntual aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 12-12-97.

<sup>5</sup> Redacción del artículo efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 1.998, aprobado definitivamente por la C.R.U. en sesión de fecha 22-01-99, publicado en el BOC de 19 de Febrero de 1.999

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

La altura máxima de la edificación no sobrepasará de 4 plantas con 14 metros de altura de cornisa, medidas tal como señalan los artículos 1.14 y 2.2. de estas Normas. Se establece una excepción para las zonas delimitadas entre las calles Menéndez Pelayo, López Seña y El Puerto, en la cual se permiten 5 plantas con **16,50** metros de altura de cornisa, más un ático retranqueado 3 metros de fachada, bajo el plano trazado con una inclinación de 45° sexagesimales por la línea horizontal de altura máxima en fachada (altura de cornisa); permitiéndose por encima del citado ático el uso bajo cubierta, conforme al Art 2.6.

Sobre estas alturas solamente se permitirán las construcciones señaladas en el artículo 2.6. Cuando se edifique siguiendo la alineación de calle, en proyectos de nueva edificación no podrán permitirse alturas inferiores en más de una planta a la altura máxima permitida. En edificación en manzana cerrada se permite la construcción de una entreplanta en las condiciones especificadas en el artículo 2.9., siempre que la altura de planta baja lo permita.

#### 5.4. Áreas de nuevo desarrollo residencial

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

Serán señaladas por el Plan Parcial correspondiente en el Suelo Urbanizable.

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

**La antigua carretera N-634 ya fue cedida al Ayuntamiento, siendo en la actualidad una calle más del municipio, en concreto la Avda. Duque de Ahumada, que no precisa de un vial de servicio como el impuesto por el Ministerio en el PGOU de 1987.**

**Se propone revisar las alineaciones exteriores. Se propone el siguiente texto alternativo.**

**Esta actuación, tal y como se recoge afecta única y exclusivamente al ámbito urbano, no al ámbito del sector 1 del suelo urbanizable ni al suelo urbanizable no programado.**

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

Serán señaladas por el Plan Parcial correspondiente en el Suelo Urbanizable.

En el suelo urbano **la alineación oficial a la Avda. Duque de Ahumada quedará situada a nueve metros del eje de la citada calle (sección tipo: 3,50m de calzada + 2,50m de acera + 3,00m de arcén). La edificación se retranqueará cinco metros desde la alineación oficial a calle así señalada.**

Asimismo deberán retranquearse 5 m. de los límites de parcelas, ensanchando los caminos rurales en 6 m. desde el eje del mismo cuando formen límite con la parcela, considerando el nuevo límite a efectos de aplicar el retranqueo de 5 m. a límite de parcela.

**Con esta sección se posibilita la ejecución de un arcén que permita en el futuro habilitar un carril bici o un vial de servicio, si resultase preciso, así como la ejecución de unas aceras amplias y seguras, acordes a una zona con una densidad de circulación rodada elevada.**

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

##### 5.5.2 Usos permitidos.

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

**Es voluntad municipal, tras 33 años de peticiones en tal sentido, aumentar la diversidad de usos permitidos en este ámbito urbano - añadiendo a los actualmente ya permitidos de vivienda en categ.1ª y hotelero, los demandados de oficinas, cultural y asistencial - todo ello sin perder el carácter de ciudad jardín del mismo, es decir usos compatibles con la tipología de la edificación existente (Edificación de uso unifamiliar en edificios aislados o pareados**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

sobre parcela con acceso independiente) y con el resto de parámetros urbanísticos que definen el volumen máximo edificable. Se propone el siguiente texto alternativo:

**TEXTO PROPUESTO**

**5.5.2. Usos permitidos.**

El uso característico es residencial y de vivienda en su categoría 1ª, permitiéndose además de este uso los de garaje al servicio de la **edificación, así como los usos hotelero, de oficinas, cultural y asistencial.**

**5.6. Área de vivienda unifamiliar agrupada.**

**5.6.2. Usos permitidos.**

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

**Es voluntad municipal, tras 33 años de peticiones en tal sentido, aumentar la diversidad de usos permitidos en este ámbito con el de oficinas. En este sentido también resulta recomendable permitir el uso de garaje al servicio de toda la edificación que se levante sobre rasante, sea cual sea su uso, no únicamente al servicio de la vivienda como estaba ahora limitado.**

**Esta actuación no afecta al suelo urbanizable ya desarrollado (sectores 2, 3, 4 y 5 con planes parciales ya aprobados) dado que rigen para cada uno de ellos las ordenanzas aprobadas en cada uno de los respectivos planes parciales, luego es aplicable en la práctica única y exclusivamente al suelo urbano.**

**TEXTO PROPUESTO**

**5.6.2. Usos permitidos.**

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

**5.7. Área de Industria.**

**5.7.2. Usos permitidos.**

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

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

**Es voluntad municipal, tras 33 años de peticiones en tal sentido, aumentar la diversidad de usos permitidos en este ámbito urbano de suelo industrial, oficinas sin limitaciones (p.e. una oficina bancaria), hostelería (actualmente no se puede ubicar ni un bar en el polígono), hotelero (p.e. alojamiento para camioneros), espectáculos públicos (p.e. una discoteca, los conciertos de verano, pruebas deportivas), etc...**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

**En este sentido resulta recomendable permitir el uso de naves nido también para el suelo urbano.**

**En este último caso (naves nido) es preciso modificar también los Art.5.7.4, 5.7.5 y 5.7.6., especialmente porque además ya no hay suelo urbanizable de uso industrial pendiente de desarrollar y el desarrollado (Polígono) se rige por los parámetros del correspondiente plan parcial.**

**En desarrollo de lo estimado en el Documento Ambiental Estratégico se introduce como medida correctora a los nuevos usos que toda aquella edificación que se desarrolle dentro de un área industrial y tenga categoría de área acústica tipo e) y a), deberá contener un estudio de ruido específico donde se analice la servidumbre acústica existente y se compruebe la idoneidad de dicha ejecución.**

#### 5.7.4. Carácter de la edificación.

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

#### 5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

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

#### 5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima.

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

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

### **TEXTO PROPUESTO**

#### 5.7.2. Usos permitidos.

*El uso característico es el de industria en sus categorías 1ª y 2ª, así como el de almacenes en general, permitiéndose además el uso de viviendas, siempre que estén destinadas a vigilantes de la fábrica*

**Se permiten los usos de garaje aparcamiento, talleres artesanos, hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, de salas de reunión, cultural, deportivo, sanitario y asistencial. Podrán destinarse parcelas completas a naves adosadas en forma de industria nido.**

**Toda aquella edificación que se desarrolle dentro de un área industrial y tenga categoría de área acústica tipo e) y a), es decir de uso cultural, sanitario y hotelero, deberá contener un estudio de ruido específico donde se analice la servidumbre acústica existente y se compruebe la idoneidad de dicha ejecución.**

#### 5.7.4. Carácter de la edificación.

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas. **Se podrán destinar parcelas completas a naves adosadas en forma de industria nido, las cuales deberán resolver el acceso al conjunto de naves y áreas para carga y descarga, en forma unitaria para el conjunto e independiente de las vías de tráfico. La dimensión máxima de la edificación no sobrepasará, para industria nido, los 150 metros de longitud de fachada, ni en su frente ni en su fondo.**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

**La ocupación de suelo podrá ser hasta el 40% de la superficie de parcela neta, salvo en aquellas parcelas que se destinen a "Industria nido", en que la ocupación de suelo podrá ser hasta del 60% de la parcela neta.**

5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>., salvo en **aquellas parcelas que se destinen a "Industria nido", en que la parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>.**

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

5.9. Áreas de Espacios libres de uso público y espacios deportivos.

5.9.2. Usos permitidos.

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

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

**Es un claro error del PGOU, dado que el uso de bar o restaurante no es hotelero (Art.3.7) sino de salas de reunión (Art.3.11). Se propone su subsanación.**

**Se debería permitir también la cubierta de espacios de juego o de estancia, los aseos públicos y los quioscos de prensa, helados, churrerías, etc...**

**Tampoco tiene sentido hablar de equipamiento deportivo o de instalaciones cerradas en el área de espacios libres cuando ambas zonas (campo de fútbol y polideportivo Amavisca) han sido modificadas y propuestas como Área de Equipo Urbano y las instalaciones deportivas cerradas no se pueden computar como espacio libre sino como equipamiento (LOTRUSCA).**

**Este último cambio obliga a modificar también los Art.5.9.4; 5.9.5 y 5.9.10.**

5.9.3. Usos prohibidos.

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

**Para evitar discrepancias con las ordenanzas fiscales y otras municipales se ha de matizar que se excluyen de esta prohibición la instalación de terrazas asociadas a un negocio de hostelería, es decir la ocupación por terrazas y estructuras auxiliares.**

5.9.4. Carácter de la edificación.

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

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

5.9.5. Ocupación máxima de suelo.

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

5.9.10. Volumen máximo.

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

#### TEXTO PROPUESTO

##### 5.9. Áreas de Espacios libres de uso público

###### 5.9.2. Usos permitidos.

En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso **de salas de reunión y el comercial**, únicamente referido a pequeñas instalaciones **o quioscos**, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas.  
Se permiten, además de las anteriores, todo tipo de instalaciones deportivas abiertas, **áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.**

###### 5.9.3. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior. **Se excluyen de esta prohibición la ocupación por terrazas y estructuras auxiliares**

###### 5.9.4. Carácter de la edificación.

La edificación consiste únicamente en **pequeñas instalaciones o quioscos de hostelería, helados, churrerías, bocadillos, prensa, flores, recuerdos y regalos, etc, así como el de espectáculos, siempre que en este caso se trate de edificaciones abiertas como quioscos de música, auditorios o similares.**  
**Se permiten también las cubiertas de las instalaciones deportivas abiertas, áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.**

###### 5.9.5. Ocupación máxima de suelo.

El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 5% de la superficie total, y únicamente podrá sobrepasarse este porcentaje, hasta un máximo del 40%, siempre que la diferencia con la anterior se destine a **las cubiertas de las instalaciones deportivas abiertas, áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.**

###### 5.9.10. Volumen máximo.

**Por aplicación al espacio de las condiciones de ocupación en planta y altura.**

##### 5.10. Áreas para Sistema General de la Red Viaria.

###### 5.10.3. Usos prohibidos.

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

**Para evitar discrepancias con las ordenanzas fiscales y otras municipales se ha de matizar que se excluyen de esta prohibición la instalación de terrazas asociadas a un negocio de hostelería, es decir la ocupación de la vía pública por terrazas y estructuras auxiliares.**

#### TEXTO PROPUESTO

###### 5.10.3. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior. **Se excluyen de esta prohibición la ocupación de la vía pública por terrazas y estructuras auxiliares**

###### 5.10.4. Ocupación máxima de suelo, edificación y sus alineaciones.

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

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

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

**Esta referencia al vial de servicio debe ser modificada dado que éste fue suprimido bien en la modificación puntual aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 29/09/2009 y publicada en el B.O.C de fecha 02/11/2009 o bien en la presente propuesta de modificación del art. 5.4.6. Se propone su eliminación.**

#### 6.3. Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector tal como queda definido en estas Normas, en el apartado anterior.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en todo caso, la división en polígonos o unidades de actuación, de acuerdo con los artículos 36 y 37 del Reglamento de gestión Urbanística.
- Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, también Públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y de acuerdo con la Reglamentación. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso que se destinen los terrenos y la edificación y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas a Sistema general de espacios libres.
- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, y en cualquier caso cumpliendo los mínimos que exija la reglamentación vigente.
- Emplazamiento reservado para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés Público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en este Plan General, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por 100 metros cuadrados de edificación.
- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en los Artículos 53 a 58bis de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

#### 6.6 Determinaciones de los Planes Parciales.

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en los Artículos 53 a 58bis de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

6.7. Contenido documental de los Planes Parciales.

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en los Artículos 53 a 58bis de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

6.8. Definición de los Proyectos de Urbanización.

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

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

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

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

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 63 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

6.9.-Determinaciones de los Proyectos de Urbanización

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

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

**Este Artículo es innecesario por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente, en concreto en el Artículo 63 de la LOTRUSCA. Se propone su eliminación.**

6.13. Proyectos y obras para servicio eléctrico.

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

2. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas que tengan que alimentar.

Las potencias mínimas por vivienda serán: mayores de 150 m2 construidos, 8 kilovatios; entre 80 y 150 m2 construidos, 6 kilovatios; menores de 80 m2 construidos, 4 kilovatios. Para las oficinas y comercios: 80 vatios por metro cuadrado construido y planta. Concentración de industrias: 125 vatios por metro cuadrado construido y planta.

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

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

5. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, si las condiciones de volumen y estéticas del edificio se sujetan a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para la zona.
6. En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 50 K.V.A., estará obligada la propiedad a facilitar el local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen; no se podrá establecer por debajo del primer sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas, en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.
7. Las centrales de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3 metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.
8. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos. Una copia de este contrato deberá acompañarse al proyecto.
9. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación; dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.
10. Vías arteriales o principales con tránsito intenso, igual o superior a 30 lux, debiendo utilizarse las luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismaticado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión o sistemas análogos.
11. Colectores secundarios con tránsito moderado y elemental tendrán un nivel luminoso superior a 15 lux, pudiendo admitirse luminarias de tipo hermético de iguales características que las señaladas en el párrafo anterior y lámparas de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos.
12. Las restantes vías tendrán un nivel luminoso no inferior a 10 lux.
13. En vías y sendas de uso peatonal se exige, como mínimo, iluminación de ambiente.
14. En toda instalación eléctrica se estará a lo dispuesto en los reglamentos específicos.

**La parte señalada del Artículo es innecesaria por estar debidamente regulado en la legislación sectorial vigente. Se propone su eliminación y/o el siguiente texto alternativo:**

**TEXTO PROPUESTO:**

**6.13. Proyectos y obras para servicio eléctrico.**

1. Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones de la normativa sectorial vigente y las siguientes.
2. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas que tengan que alimentar.
3. En la distribución en baja tensión, el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo en áreas no urbanizables, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de estas obras.
4. La alta tensión se hará al voltaje que autorice la autoridad competente, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los servicios técnicos municipales.
5. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular - si las condiciones de volumen y estéticas del centro se sujetan a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para la zona - o en el interior de los edificios.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

6. En el interior de los edificios no se podrá establecer por debajo del primer sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas, en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

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

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

9. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se señalen en la legislación sectorial vigente.

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

6.16. Definición de los Programas de Actuación Urbanística

6.17. Delimitación de los Programas de Actuación Urbanística.

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

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

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

**Estos Artículos 6.16, 6.17, 6.18, 6.19 y 6.20 son innecesarios por estar debidamente regulados en la legislación sectorial vigente, en concreto en los apartados 3 y 4 de la D.T.ª de la LOTRUSCA.**

**3. El suelo urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbanizable delimitado al suelo urbanizable programado o apto para la edificación. El resto del suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo urbanizable residual.**

**En el suelo urbanizable que siga el régimen del suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento medio será el aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente.**

**4. En el suelo urbanizable que tenga la consideración de suelo urbanizable residual no se admitirá la presentación de Planes Parciales de iniciativa particular conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de esta Ley hasta que no estén fijados los criterios a que se refiere el artículo 49. A tal efecto, el Ayuntamiento Pleno podrá modificar el Plan vigente, y si dicha modificación se limita a completar lo dispuesto en el citado artículo 49 el procedimiento de aprobación seguirá únicamente los trámites previstos en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.**

**Se propone su eliminación.**

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

**Este título está regulado en la legislación sectorial vigente, de conformidad con los apartados 5 y 6 de la D.T.ª de la LOTRUSCA.**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

**5. El suelo no urbanizable se registrará por las disposiciones de esta Ley aplicándosele el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, salvo cuando dicho suelo esté sometido a un régimen especial de protección conforme a lo dispuesto en el planeamiento preexistente o en la correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se registrará por las disposiciones previstas en esta Ley para el suelo rústico de especial protección.**

**6. En los municipios con planes no adaptados, la competencia a que se refiere el párrafo a) del apartado 2 del artículo 115 de esta Ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

#### 7.1. Definición.

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

**De conformidad con los apartados 3 a 6 de la D.T.2ª de la LOTRUSCA se propone la eliminación del texto señalado.**

#### 7.2. Construcciones permitidas.<sup>6</sup>

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

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

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión, y con la salvedad establecida en el último párrafo de esta norma, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarias para las explotaciones agrícolas y queden vinculadas a las mismas, en lugares en los que no existan posibilidad de formación de un núcleo de población tal como se define en el apartado 7.4. de estas Normas, y de acuerdo con las prescripciones del apartado 7.3. de estas Normas.

En las áreas protegidas definidas en el plano nº 1, anteriormente citadas, única y exclusivamente podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión, la reconstrucción, la reforma, la rehabilitación y/o el cambio de uso de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social existentes, siempre que se destinen a un uso que mantenga su carácter público, que se justifique la falta de incidencia de la edificación sobre las características del paisaje que se ha de proteger, que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población tal como se define en el apartado 7.4. de estas Normas, y se cumplan las prescripciones del apartado siguiente.

**De conformidad con los apartados 3 a 6 de la D.T.2ª de la LOTRUSCA se propone la eliminación del texto señalado.**

<sup>6</sup> Redacción efectuada de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva de la C.R.U. en sesión de fecha 14-07-00, publicado en el BOC de 21 de Agosto de 2.000.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: **OT/ARQ/mapt**

NºExpte: **2020/1123**

3.- Finalmente, en fecha 17 de junio ha tenido entrada en el Ayuntamiento un Informe Ambiental Estratégico, de fecha 14 de junio, que concluye lo siguiente:

*A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, y con la incorporación de las medidas que se incluyen a continuación, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos por la Dirección General de la Costa y el Mar, incorporando las determinaciones siguientes:*

*La modificación Puntual deberá incluir expresamente un artículo que recoja las condiciones generales de coordinación con la vigente Ley de Costas:*

*- La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.*

*- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*

*- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.*

*- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.*

*- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.*

*Asimismo, se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación inicial, las medidas preventivas y correctoras para reducir los posibles impactos que se indican en el Documento Ambiental Estratégico, así como las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de Modificación Puntual, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

*Para consideración por el Ayuntamiento, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.*

*Por tanto, la Modificación Puntual de referencia no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a este órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de Modificación Puntual, para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*Este Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, no se hubiera procedido a la aprobación de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.*

*De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, el presente Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

*disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.*

*Este órgano ambiental procederá a la remisión del Informe Ambiental Estratégico para su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.*

En cuanto a las medidas preventivas y correctoras para reducir los posibles impactos que se indican en el Documento Ambiental Estratégico, éstas ya han sido consideradas en el presente documento toda vez que ambos documentos se han redactado de forma coordinada y simultánea.

En cuanto a las indicaciones de la Dirección General de la Costa y el Mar, se propone la inclusión en el TÍTULO I: CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO, DEFINICIONES de un nuevo artículo 1.34 que recoja las mismas.

En este punto, a la vista de la consulta evacuada por tal Dirección General, hemos de insistir o incidir en que la propuesta de modificación puntual no incluye planos del PGOU porque no tiene por objeto su modificación. En este sentido, la cartografía del vigente PGOU (anterior a 1987) no está ni digitalizada ni georeferenciada, sino en soporte papel.

Estamos ante una modificación puntual, no ante una revisión y carece de sentido aportar documentación gráfica a escala adecuada de todos los planos que resulten de la modificación puntual donde se reflejen las líneas de ribera del mar, del deslinde de dominio público marítimo terrestre, las servidumbres de tránsito y protección, la zona de influencia y los accesos al mar, máxime cuando ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas (seguro al 100% con la cartografía del PGOU de 1987), prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

En consecuencia se propone introducir un nuevo apartado 7 en el artículo 1.34.

**TEXTO PROPUESTO:**

**1.34. Condiciones generales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

*5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.*

*6. Estas limitaciones deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.*

*7. En cuanto a la cartografía del PGOU, prevalecerán los datos de los planos de deslinde vigentes en cada momento sobre los reflejados en el planeamiento.*

Una vez redactado el nuevo documento de Modificación Puntual del Plan General y con carácter previo a su aprobación inicial - de conformidad con lo establecido en el Art.67bis de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria - se remitió a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Desde la CROTU - en cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 bis de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo - se han solicitado los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Aviación Civil.
- Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.
- Dirección General de Obras Públicas.
- Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos.
- Dirección General de Vivienda.

De las citadas peticiones, se han recibido los informes sectoriales de la Dirección General de Aviación Civil; Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar; Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y Dirección General de Obras Públicas.

Una vez transcurrido el plazo señalado en la legislación vigente, se ha de seguir la correspondiente tramitación.

Entre los informes recibidos se precisa señalar lo siguiente:

**1.- DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR.**

La citada Dirección General insiste en la necesidad de incorporar al documento de Modificación Puntual de la planimetría del PGOU con los deslindes vigentes en la actualidad.

Hemos de insistir o incidir en que la propuesta de modificación puntual no incluye planos del PGOU porque no tiene por objeto su modificación sino de las Ordenanzas.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

Además, no tiene el vigente PGOU de Laredo una cartografía digital en formato ETRS89 por lo que es imposible trasladar a la misma las líneas (DPMT y servidumbres de tránsito y protección) de los diferentes deslindes señalados en su informe.

Tal y como se señalaba en su informe de fecha 10 de junio de 2021, en caso de discrepancia “En cuanto a la cartografía del PGOU, prevalecerán los datos de los planos de deslinde vigentes en cada momento sobre los reflejados en el planeamiento”.

Esa es la realidad, cualquier intento de trasladar a la cartografía del vigente PGOU la facilitada por el Ministerio sobre el DPMT será objeto de discrepancia porque trabajamos sobre una cartografía en papel de elaboración propia, artesanal, que ni siquiera se ajusta al anterior formato ED50, mucho menos al ETRS89. De hecho al no estar ni digitalizada ni ajustada al formato ED50, no es posible su traslación a este último sistema de referencia.

Estamos ante una modificación puntual de las Ordenanzas y es materialmente de imposible cumplimiento y por tanto carece de sentido insistir en que se aporte documentación gráfica a escala adecuada de todos los planos del PGOU de 1987 donde se reflejen las actuales líneas de ribera del mar, del deslinde de dominio público marítimo terrestre, las servidumbres de tránsito y protección, la zona de influencia y los accesos al mar.

De hecho, como no puede ser otra manera, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas - seguro al 100% con la cartografía del PGOU de 1987 disponible - prevalecerán los datos de los planos de deslinde (los vigentes en cada momento) sobre los reflejados en el planeamiento y sin necesidad de actualizar la planimetría del PGOU con cada cambio de deslinde que se pueda introducir desde el Ministerio.

En consecuencia, siendo conscientes de la legítima preocupación del Ministerio, se propone introducir además de un nuevo apartado 7 en el artículo 1.34, nuevos artículos en cada una de las Áreas de ordenación del PGOU señaladas en su informe como con posibles conflictos o afecciones del DPMT y sus líneas de servidumbre.

A la vista de lo anteriormente motivado se propone introducir en el Documento de MP que será sometido a Aprobación Inicial un nuevo apartado 13 en el Artículo 5.2; un nuevo apartado 12 en los artículos 5.3, 5.6, 5.8 y 5.9 y un nuevo apartado 11 en el Artículo 5.5.

De esta forma, con la introducción de este nuevo apartado, titulado “*Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas*”, se atenderá a la legítima preocupación del Ministerio y quedará claro que en cada momento serán de aplicación prevalente tanto la legislación vigente en materia de DPMT como los deslindes vigentes correspondientes.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

**TEXTOS PROPUESTOS:**

**5.2.13. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.2.1 a 5.2.12 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.3.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.3.1 a 5.3.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.5.11. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.5.1 a 5.5.10 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.6.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.6.1 a 5.6.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.8.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.8.1 a 5.8.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.9.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.9.1 a 5.9.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

Además, durante este periodo de tiempo, se ha recibido la respuesta extemporánea de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, a la consulta efectuada dentro del trámite de consultas previas, al objeto de que sea tenida en cuenta, en su caso, en la tramitación pendiente del procedimiento de modificación.

Esa DIRECCIÓN GENERAL, a tenor de lo dispuesto en la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, del Patrimonio Cultural de Cantabria, y la Ley 5/2018 de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, resuelve INFORMAR FAVORABLEMENTE la "Modificación Puntual 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, redactado por la Oficina Técnica de Vías y Obras

Página - 60

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

del Ayuntamiento de Laredo”, *CONDICIONADO* a que se mantenga, para la ordenanza 5.8, la obligación de que la edificación tenga en consideración, tanto en su composición volumétrica como en el tratamiento de fachadas, criterios adecuados a su integración en el entorno, con el fin de garantizar que las actuaciones no afecten a la percepción y comprensión cultural de los bienes que forman el Patrimonio Cultural de Cantabria en aplicación de los artículos 47, 52 y 67 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y del artículo 33 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y *CONDICIONADO*, también, a que se incorpore a las ordenanzas de la *Modificación Puntual* que afecten al ámbito de la parcela 6668306VP6066N0001WT las cautelas arqueológicas recogidas en el Informe de Impacto Arqueológico citado en. Además, en la cartografía de la *Modificación Puntual* deberá grafarse el área como un espacio con cautela arqueológica en el que se deberán tomar medidas correctoras de impacto sobre el Patrimonio. El informe de Impacto Arqueológico deberá formar parte íntegramente de la documentación de la *Modificación Puntual*.

Es evidente que la Dirección General no ha tenido en cuenta que la parcela del mercado municipal ya no es objeto de la presente *Modificación Puntual* por lo que no tiene objeto recoger tal condicionado.

En cuanto al Art.5.8, no se observa inconveniente en acceder a lo solicitado.

**TEXTO PROPUESTO:**

**5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales**

*La composición arquitectónica es libre, a excepción de las edificaciones protegidas o catalogados por el Planeamiento Municipal.*

*Dadas las variadas características de cada zona en la que están reservados por el planeamiento municipal terrenos para dotaciones y equipamientos colectivos, la edificación deberá tomar en consideración, tanto en su composición volumétrica como en el tratamiento de sus fachadas, criterios adecuados a su integración en el entorno. Queda prohibido el uso de materiales deleznable o que no resistan a la acción del tiempo en debidas condiciones.*

*En aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatorio adosarse con una composición volumétrica que procure minimizar el impacto visual y ocultar aquellas, tanto en su anchura como en su altura, y siempre como máximo hasta donde los parámetros anteriormente definidos lo permitan.*

*No se permiten cerramientos ciegos de más de 1'50 m de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.*

*En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.*

FIN

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

|          |   |
|----------|---|
| S.Ref:   | <b>Oficina Técnica Vías y Obras</b><br>Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •<br>39770 LAREDO<br><a href="http://www.laredo.es">www.laredo.es</a> |
| N.Ref:   | OT/ARQ/mapt   |
| NºExpte: | <b>2020/1123</b>  |

En Laredo, a la fecha de la firma electrónica.  
Fdo: El Arquitecto Urbanista – Jefe de Servicio

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAREDO**

**INDICE**

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

- P.1. Actos sujetos a licencia
- P.2. Normas sobre tramitación
- P.3. Licencias de parcelación o segregación
- P.4. Licencias para la ejecución de proyectos de obras ordinarias
- P.5. Alineaciones y rasantes
- P.6. Licencias de obras
  - P.6.1. Vacíados
  - P.6.2. Derribos
  - P.6.3. Apeos y apuntalamientos
  - P.6.4. Vallados
  - P.6.5. Movimientos de tierras
  - P.6.6. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma
  - P.6.7. Licencias de obras menores o de tramitación abreviada
  - P.6.8. Licencias de gruas
  - P.6.9. Licencias de primera utilización y ocupación
- P.7. Información urbanística
  - P.7.1. Examen visual de planos o documentos
  - P.7.2. Obtención de copias
  - P.7.3. Obtención de cédula urbanística
  - P.7.4. Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con el urbanismo
  - P.7.5. Licencias de actividades
  - P.7.6. Actividades inocuas
  - P.7.7. Documentación para peticiones de actividades inocuas
  - P.7.8. Informe necesario para actividades inocuas
  - P.7.9. Actividades clasificadas
  - P.7.10. Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos
- P.8. Deber de conservación de los inmuebles
- P.9. Ruina
- P.10. Protección de la legalidad urbanística
- P.11. Edificación insuficiente

TITULO I: CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO, DEFINICIONES

- 1.1. Clasificación del suelo
- 1.2. Calificación y usos globales del suelo
  - 1.2.1. Niveles de desagregación de usos
  - 1.2.2. Usos globales del suelo
- 1.3. Definiciones
- 1.4. Solar
- 1.5. Alineaciones oficiales
- 1.6. Alineaciones actuales
- 1.7. Finca fuera de línea
- 1.8. Finca remetida
- 1.9. Parcela edificable
- 1.10. Retranqueos
- 1.11. Rasantes oficiales
- 1.12. Rasantes actuales
- 1.13. Línea de edificación
- 1.14. Altura de la edificación
- 1.15. Altura de los pisos
- 1.16. Altura libre de pisos
- 1.17. Superficie ocupada
- 1.18. Superficie máxima de ocupación
- 1.19. Superficie total edificada
- 1.20. Volumen total edificado
- 1.21. Espacio abierto privado

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- 1.22. Espacio libre privado
- 1.23. Patio de manzana
- 1.24. Patio de parcela
- 1.25. Pieza habitable
- 1.26. Planta baja
- 1.27. Portal
- 1.28. Pasajes
- 1.29. Sótanos y semisótanos
- 1.30. Edificio exento
- 1.31. Usos permitidos y usos prohibidos
- 1.32. Edificio exclusivo
- 1.33. Edificios o instalaciones disconformes con el Plan
- 1.34. Condiciones generales de coordinación con la vigente Ley de Costas

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION: PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- 2.48. Construcciones provisionales
- 2.49. Estudios de Detalle
- 2.50. Planes Especiales
- 2.51. Unidades de Actuación
- 2.52. Instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas en áreas urbanizadas o susceptibles de urbanización

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE USOS PORMENORIZADOS DE LA EDIFICACION

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

TITULO IV: PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS

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

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

- 5.1. Área de Casco Antiguo
  - 5.1.1. Definición
  - 5.1.2. Usos permitidos
  - 5.1.3. Usos prohibidos
  - 5.1.4. Caracter de la edificación
  - 5.1.5. Ocupación máxima del suelo
  - 5.1.6. Parcela mínima
  - 5.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación
  - 5.1.8. Alineaciones interiores de la edificación
  - 5.1.9. Altura máxima
  - 5.1.10. Volumen máximo
  - 5.1.11. Condiciones estéticas y condiciones especiales
- 5.2. Área de Ensanche en ocupación intensiva
  - 5.2.1. Definición
  - 5.2.2. Usos permitidos
  - 5.2.3. Usos prohibidos
  - 5.2.4. Carácter de la edificación
  - 5.2.5. Ocupación máxima de suelo
  - 5.2.6. Parcela mínima
  - 5.2.7. Alineaciones de la edificación

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | <p>Expte.: 2020/1123</p> |
|--|--|--------------------------|

- 5.2.8. Vuelos y retranqueos
- 5.2.9. Altura máxima y mínima
- 5.2.10. Volumen máximo y superficie edificable
- 5.2.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales
- 5.2.12. Plazas de aparcamientos
- 5.2.13. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas
- 5.3. Área de apartamentos en régimen intensivo
  - 5.3.1. Definición
  - 5.3.2. Usos permitidos
  - 5.3.3. Usos prohibidos
  - 5.3.4. Caracter de la edificación
  - 5.3.5. Ocupación máxima del suelo
  - 5.3.6. Parcela mínima
  - 5.3.7. Alineaciones exteriores de la edificación
  - 5.3.8. Alineaciones interiores de la edificación
  - 5.3.9. Altura máxima
  - 5.3.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda
  - 5.3.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes
  - 5.3.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas
- 5.4. Área de nuevo desarrollo residencial
  - 5.4.1. Definición
  - 5.4.2. Usos permitidos
  - 5.4.3. Usos prohibidos
  - 5.4.4. Caracter de la edificación
  - 5.4.5. Ocupación máxima del suelo
  - 5.4.6. Alineaciones exteriores de la edificación
  - 5.4.7. Alineaciones interiores de la edificación
  - 5.4.8. Altura máxima
  - 5.4.9. Tamaño mínimo de parcela
  - 5.4.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda
  - 5.4.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes
  - 5.4.12. Plazas de aparcamientos
- 5.5. Área de Residencia unifamiliar en parcela propia
  - 5.5.1. Definición
  - 5.5.2. Usos permitidos
  - 5.5.3. Usos prohibidos
  - 5.5.4. Carácter de la edificación
  - 5.5.5. Ocupación máxima de suelo
  - 5.5.6. Alineaciones exteriores de la edificación
  - 5.5.7. Alineaciones interiores de la edificación
  - 5.5.8. Altura máxima
  - 5.5.9. Tamaño mínimo de parcela
  - 5.5.10. Condiciones estéticas y ordenación de volumen
  - 5.5.11. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas
- 5.6. Área de vivienda unifamiliar agrupada
  - 5.6.1. Definición
  - 5.6.2. Usos permitidos
  - 5.6.3. Usos prohibidos
  - 5.6.4. Carácter de la edificación
  - 5.6.5. Ocupación máxima de suelo
  - 5.6.6. Alineaciones exteriores de la edificación
  - 5.6.7. Alineaciones interiores de la edificación
  - 5.6.8. Altura máxima
  - 5.6.9. Tamaño mínimo de parcela
  - 5.6.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas
  - 5.6.11. Condiciones de composición y ordenación de volúmenes
  - 5.6.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas
- 5.7. Área de Industria
  - 5.7.1. Definición
  - 5.7.2. Usos permitidos
  - 5.7.3. Usos prohibidos
  - 5.7.4. Carácter de la edificación

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
 Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- 5.7.5. Ocupación máxima de suelo
- 5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima
- 5.7.7. Alineaciones exteriores de la edificación
- 5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación
- 5.7.9. Altura máxima
- 5.7.10. Volumen máximo y edificabilidad
- 5.7.11. Condiciones higiénicas
- 5.7.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales
- 5.7.13. Número de aparcamientos
- 5.8. Área de Equipo Urbano y Portuario
  - 5.8.1. Definición
  - 5.8.2. Usos permitidos
  - 5.8.3. Usos prohibidos
  - 5.8.4. Carácter de la edificación
  - 5.8.5. Ocupación máxima de parcela
  - 5.8.6. Parcela mínima
  - 5.8.7. Alineaciones exteriores de la edificación
  - 5.8.8. Alineaciones interiores de la edificación
  - 5.8.9. Altura máxima
  - 5.8.10. Volumen máximo
  - 5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales
  - 5.8.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas
- 5.9. Áreas de Espacios libres de uso público y espacios deportivos
  - 5.9.1. Definición
  - 5.9.2. Usos permitidos
  - 5.9.3. Usos prohibidos
  - 5.9.4. Carácter de la edificación
  - 5.9.5. Ocupación máxima de suelo
  - 5.9.6. Parcela mínima
  - 5.9.7. Alineaciones exteriores de la edificación
  - 5.9.8. Alineaciones interiores de la edificación
  - 5.9.9. Altura máxima
  - 5.9.10. Volumen máximo
  - 5.9.11. Condiciones estéticas y ordenación especiales
  - 5.9.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas
- 5.10. Áreas para sistema General de la Red Viaria
  - 5.10.1. Definición
  - 5.10.2. Usos permitidos
  - 5.10.3. Usos prohibidos
  - 5.10.4. Ocupación máxima de suelo, edificación y sus alineaciones

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | <b>Expte.:</b> 2020/1123 |
|--|--|--------------------------|

TÍTULO VII: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE

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

---

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
| <b>TITULO PRELIMINAR:<br/>PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y MEDIDAS DE PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA . -</b>         |  |                   |

P.1. Actos sujetos a licencia

- P.1.1. Actos sujetos a previa licencia. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020  
P.1.2. Ejemplares de proyectos \*Derogado por MP PGOU NUM-1-2020  
P.1.3. Competencias para el otorgamiento. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020  
P.1.4. Competencias para el otorgamiento. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020  
P.1.5. Condiciones del permiso de obras. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

P.1.6. Visado de proyectos.

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

P.2. Normas sobre tramitación. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

P.3. Licencias de parcelación o segregación.

P.3.1. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

P.3.2. Serán indivisibles:

- a) \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020  
b) \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020  
c) \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020  
d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se edificare el volumen correspondiente a toda la superficie y los terrenos resultantes, no ocupados por la edificación, no fueren edificables.

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

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

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

P.4.1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 67.3, del Reglamento de Planeamiento, podrán solicitarse licencia para la ejecución de obras ordinarias que tengan por objeto la urbanización de terrenos, siempre que no desarrollen íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

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

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

- Memoria descriptiva.
- Plano de información y de situación.
- Planos de Proyecto y de Detalle.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Presupuesto.

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

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

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

P.5. Alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

P.6. Licencias de obras.

P.6.1. Vaciados.

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

A la solicitud se acompañaran los documentos siguientes:

- a) Planos de alineación oficial.
- b) Oficios de Dirección de técnico competente.
- c) Memoria.
- d) Presupuesto.
- e) Colección de planos a escala 1:100

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

P.6.2. Derribos.

No se concederán licencias de derribo si la solicitud no va acompañada del proyecto y dirección facultativa.

P.6.3. Apeos y apuntalamientos.

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

P.6.4. Vallados.

Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección del solar donde se pretenda edificar una obra de nueva planta o realizar un derribo y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada.

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

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

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

P.6.5. Movimiento de tierras.

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

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

Con el objeto de evitar la propagación de especies invasoras durante las obras, por lo que se deberán establecer las siguientes medidas de control:

1. El movimiento de tierras y empleo de maquinaria constituyen mecanismos que favorecen la dispersión de plantas invasoras. La maquinaria a emplear se deberá someter tras finalizar los trabajos a una limpieza rigurosa mediante agua a presión, para eliminar los posibles restos vegetales o de tierra adheridos a la máquina, evitando así el riesgo de traslado de plantas invasoras. En relación con los materiales a emplear en obra, se deberá evitar la importación de materiales de zonas ajenas a la misma, salvo que fuera imprescindible, en cuyo caso se deberán extremar los controles, verificando que dichos materiales no

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

proceden de zonas con presencia de plantas invasoras o que pudieran contener restos vegetales de éstas.

2. En la erradicación de las especies invasoras, que puedan existir en las parcelas afectadas se considerará el Plan Estratégico Regional de Gestión y Control de Especies Exóticas Invasoras del Gobierno de Cantabria, aprobado por acuerdo de Consejo de Gobierno el día 23 de noviembre de 2017, así como las Prescripciones Técnicas Generales y los Métodos de trabajo para la erradicación de las especies invasoras que contempla.
3. Además, para evitar nuevos focos de invasión, se deberán sembrar las superficies que queden al descubierto con una mezcla de especies vegetales de la zona.

**P.6.6. Licencias de obras de nueva planta, Ampliación o Reforma.**

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

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

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

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

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

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

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

También podrá solicitarse licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurren los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y se garantice la ejecución de la urbanización mediante hipoteca, aval u otra forma admitida en Derecho, del 100 % del importe y costo de la urbanización.

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

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

En el caso de colocación de andamios y reparación de repisas, balcones y elemento de la fachada, deberán presentarse direcciones facultativas.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

**P.6.8. Licencia de grúas.**

La instalación de grúas de construcción que vuelen fuera del solar donde se va a ejercer el trabajo de las mismas, será objeto de licencia previa a su instalación y funcionamiento. Cuando las grúas se instalen en la vía pública, deberán obtener previamente licencia de ocupación de la vía pública y haber abonado las tasas correspondientes.

A la solicitud deberán acompañar:

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

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

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

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

**P.7. Información Urbanística.**

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

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

**P.7.2. Obtención de copias.**

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

**P.7.3. Obtención de cédula urbanística.**

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

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

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

En el acto de presentación de la solicitud, se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados  
La expedición de este documento, se hará previo pago de los derechos correspondientes de Ordenanzas.

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

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

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

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

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

**P.7.6. Actividades inocuas.**

Son actividades inocuas las no definidas como clasificadas en la normativa sectorial vigente.  
Sin perjuicio de las competencias autonómicas de control y disciplina ambiental, corresponde a los Ayuntamientos la apreciación motivada de la incidencia ambiental significativa de actividades e instalaciones no incluidas en la normativa sectorial.  
Las actividades e instalaciones que no conlleven según la apreciación del Ayuntamiento correspondiente una incidencia ambiental significativa, requerirán la licencia municipal de apertura prevista en la legislación urbanística y en la normativa sectorial de forma previa o simultánea a la licencia de obras. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá otorgar la licencia de obras bajo condición resolutoria a results del expediente de la licencia de apertura.

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

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

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

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

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

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

Para la concesión de la Licencia de las actividades inocuas, se requerirá informe favorable del Jefe Local de Sanidad y de los Servicios Técnicos Municipales.

**P.7.9. Actividades clasificadas.**

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

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

- a) Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Fotocopia de la licencia de construcción del inmueble o la de obras de adaptación del local.
- c) Fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local con idéntica actividad.
- d) Certificado de dirección facultativa.
- e) Proyecto, redactado por técnico competente legalmente autorizado.

P.7.10. Licencias para espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público.

Las licencias para la realización de las actividades y apertura de establecimientos incluidos en el Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria - deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable.

P.8. Deber de conservación de los inmuebles.

P.8.1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

P.8.2. En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

P.8.3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

P.8.4. Formulada la denuncia, los Servicios correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes.

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse de la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si existiese.

P.8.5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

P.8.6. A la vista de las alegaciones presentadas, y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al órgano competente para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

urbanística y en la Ley del Procedimiento Administrativo Común vigentes.

P.8.7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

P.8.8. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia los números anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

P.8.9. A la vista de este informe, el órgano competente adoptará acuerdo, requiriendo al propietario la ejecución de la orden efectuada, que de no ser cumplida en el perentorio plazo que se le conceda, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

P.8.10. Así mismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

P.8.11. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo.

P.8.12. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico las obras se comenzarán en el plazo indicado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

P.8.13. El órgano competente también podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

P.8.14. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber legal de conservación o supusieran un aumento del valor del inmueble hasta donde éste alcance.

P.8.15. Ordenada de oficio la incoación pertinente, se emitirá informe por los Servicios Municipales, en el que conste:

- Descripción de las obras de conservación y, en su caso, de reforma que se estiman precisas a los intereses turísticos o estéticos.
- Valoración de los mismos, a los efectos previstos en el artículo anterior.
- Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)

[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

P.8.16. El resto del Procedimiento será el establecido por la Ley de Procedimiento administrativo y la Ordenanza Municipal correspondiente.

P.9. Ruina.

P.9.1. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

P.9.2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o instancia de parte interesada.

P.9.3. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o por denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes, en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

P.9.4. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos a inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

P.9.5. En el caso de ruinas no inmediatas se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto, o al menos de solicitud de licencia provisional junto al proyecto básico.

P.9.6. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

P.9.7. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

P.9.8. Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

P.9.9. Incoado el expediente, los Servicios correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación a los afectados o bien proceder a ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

P.9.10. Emitido el informe anterior y ordenadas, en su caso, las medidas Urgentes, se continuarán las actuaciones para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|   |                                  |  |                   |
|---|----------------------------------|--|-------------------|
|  | AYUNTAMIENTO DE<br><b>Laredo</b> |  | Expte.: 2020/1123 |
|---|----------------------------------|--|-------------------|

moradores para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación de facultativo que designe acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

P.9.11. Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen Pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural, con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y la posible causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.

P.9.12. Emitido el dictamen pericial se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo.

P.9.13. El órgano competente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- h) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- i) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- j) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.

P.9.14. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.

P.9.15. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

P.9.16. Si se acordase la demolición del inmueble se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

P.9.17. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

P.9.18. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente, en la que será necesario el informe técnico de los Servicios Municipales correspondientes.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

P.9.19. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia le los deberes de conservación que les corresponden.

P.10. Protección de la legalidad urbanística.

P.10.1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y con el alcance previsto en el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.

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

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

P.11. Edificación insuficiente

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

\*\*\*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | <p>Expte.: 2020/1123</p> |
| <p><b>TÍTULO I:</b><br/><b>CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO, DEFINICIONES. -</b></p>   |  |                          |

1.1. Clasificación del suelo.

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

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

1.2. Calificación y usos globales del suelo.

1.2.1. Niveles de desagregación de usos.

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

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

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

1.2.2. Usos globales del suelo.

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

1. Uso residencial, en el cual la vivienda es el uso característico. Es aplicable en las áreas del Casco Antiguo, de Nuevo Desarrollo Residencial, de Ensanche en Ocupación Intensiva, de Apartamentos en Régimen Intensivo y de Residencia Unifamiliar.
2. Uso industrial, en el cual la industria es el uso característico. Es aplicable en las áreas industriales.
3. Uso de equipo urbano, en el cual el uso característico es el equipamiento de uso público, tales como, servicios, municipales, asistenciales, sanitarios, deportivos, de espectáculos y reunión, cultural y oficinas públicas. Es aplicable al área de Equipo Urbano.
4. Uso de espacios libres, en el cual el uso característico es de espacios libres y/o zonas verdes y de equipamiento deportivo de uso público. Es de aplicación en los sistemas de Espacios Libres de uso público y Deportivo.

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

1.3. Definiciones

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

1.4. Solar.

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

1.5. Alineaciones oficiales.

Son las que se definen en los documentos gráficos y normativos de este Plan General. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

1. Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
2. Alineaciones interiores. Son las que fijan el límite de las parcelas edificables con el espacio abierto interior.

1.6. Alineaciones actuales.

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

1.7. Finca fuera de línea.

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

1.8. Finca remetida.

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

1.9. Parcela edificable.

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

1.10. Retranqueos

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

1.11. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Plan Parcial o Proyecto de Urbanización. En suelo urbano se considerarán como rasantes oficiales las actualmente existentes, salvo que resulten modificadas por Estudios de Detalle, Planes Especiales o Proyectos de Urbanización.

1.12. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

1.13. Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

1.14. Altura de la edificación.

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

1.15. Altura de pisos.

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

1.16. Altura libre de pisos.

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

1.17. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Los vuelos abiertos no computarán como superficies ocupadas en el área destinada a Vivienda Unifamiliar Agrupada. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres, y en las condiciones que se fijen en cada caso, no se computarán como superficie ocupada, salvo que sobresalgan del terreno 1,25 m. o más, en algunos de sus puntos.

1.18. Superficie máxima de ocupación

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

1.19. Superficie total edificada

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

1.20. Volumen total edificado

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

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

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

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

1.21. Espacio abierto privado.

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

Esta limitación de uso del espacio abierto privado será de aplicación únicamente en las áreas de ordenación definidas en el Título V cuyo uso característico sea el residencial y de vivienda.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

1.22. Espacio libre privado.

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

1.23. Patio de manzana.

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

1.24. Patio de parcela.

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

1.25. Pieza habitable.

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

1.26. Planta baja

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

1.27. Portal.

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

1.28. Pasajes.

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

1.29. Sótano y semisótano.

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

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

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

1.30. Edificio exento.

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

1.31. Usos permitidos y usos prohibidos.

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

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

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

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

#### 1.32. Edificio exclusivo.

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

#### 1.33. Edificios o instalaciones fuera de ordenación

1.- Se consideran como tales, a tenor de lo establecido en la legislación urbanística vigente, los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el Planeamiento General a viarios, espacios libres o dotaciones. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

2.- Se encontrarán sujetos a los efectos de las actuaciones que se permiten sobre los mismos al régimen establecido en la norma 2.42 del presente Plan General.

#### 1.34. Condiciones generales de coordinación con la vigente Ley de Costas

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y 46 del Reglamento General de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas y en la Disposición Transitoria Decimocuarta del Reglamento General de Costas.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

6. Estas limitaciones deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

7. En cuanto a la cartografía del PGOU, prevalecerán los datos de los planos de deslinde vigentes en cada momento sobre los reflejados en el planeamiento.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)

[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

**TITULO II:  
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION; PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS  
DE DETALLE.-**

2.1. Condiciones generales.

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

2.2. Medición de las alturas.

1. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas del área señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos con carácter general, salvo que en la propia norma específica de cada área se establezca la posibilidad de escoger.

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

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

2.3. Altura en patios de parcela.

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

2.4. Altura en edificación abierta.

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

2.5. Altura en edificación unifamiliar.

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

2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Se podrá construir por encima de la altura máxima permitida siempre que la edificación quede recogida bajo la figura geométrica formada por los planos trazados, con una inclinación de 45º sexagesimales, por la línea horizontal de altura máxima en todas y cada una de las fachadas, debiendo formar el citado espacio, en su conjunto, una única planta.

2. Por encima del plano definido en el apartado anterior podrán sobresalir única y exclusivamente los siguientes elementos constructivos: Aleros de cubierta, cornisas, chimeneas, depósitos, cajas de escaleras, cajas de ascensores, otras instalaciones que resulten necesarias para servicio exclusivo de la finca y elementos constructivos que sin

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

suponer uso o aprovechamiento tengan carácter singular y, o decorativo, y armonicen con la edificación que los soporta y con el entorno; quedando prohibida en todo caso y de forma expresa la construcción de cuerpos volados por encima de la línea horizontal de altura máxima en fachada.

3. Excepcionalmente se permitirá la construcción de edificaciones con cubierta a dos aguas, que sobresaliendo en sus frentes o hastiales del plano definido en el apartado 1, podrán abrir huecos a fachada en los mismos.

4. Cuando la edificación cuente con cubiertas inclinadas se podrá destinar el espacio situado bajo las mismas al uso principal de la última planta y deberá quedar vinculado a la misma, no pudiendo por tanto tener acceso independiente. Igualmente se podrá destinar el citado espacio al uso de trasteros, que podrán tener carácter y acceso independiente, siempre y cuando el uso principal de la edificación sea el residencial en cualquiera de las modalidades previstas en el P.G.O.U. Sé prohíbe la comunicación directa entre el espacio destinado al uso de trastero y el espacio destinado al uso de vivienda, siendo obligado que este último no tenga contacto físico con el espacio de acceso a los trasteros.

#### 2.7. Paramentos al descubierto.

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

#### 2.8. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

#### 2.9. Entreplantas.

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

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

#### 2.10. Edificabilidad

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

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

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los sopórtales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura y relacionadas en el art.2.6.2

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

4. Las construcciones permitidas por encima de la altura y bajo el plano de la cubierta, destinadas conforme al Art.2.6.4 al uso principal de la última planta y/o al uso de trastero, computarán a efectos de edificabilidad en toda la superficie con altura libre mayor de 1,80 metros.

#### 2.11. Patios de manzana

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

2. En las manzanas de edificación cerrada sin posibilidad de crear un patio de manzana, tal como se define en la condición 1.23, se dejará en cada parcela un patio al fondo, del mismo ancho que la parcela de que se trate, que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas Normas, los cuales no tendrán, a ningún efecto, la consideración de patios de manzana. Quedan excluidas de esta norma las parcelas situadas entre alineaciones oficiales opuestas, distantes entre sí menos de 20 metros. Siempre que por aplicación de esta regla o de la anterior, resulte alguna parcela inedificable se impondrá la reparcelación obligatoria, a menos que los interesados lleguen a un convenio que permita la construcción, según las normas precedentes, el cual deberá constar en escritura pública, si el Ayuntamiento así lo exigiera.

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

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

#### 2.12. Patios de Parcela.

Clasificación: se dividen en dos grupos:

1º Patios cerrados: cerrado en todos sus costados.

2º Patios abiertos: abierto en uno o más de sus costados.

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

#### 2.13. Patios cerrados.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, con un mínimo de 3 metros,

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

contada desde el nivel del suelo de éstos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida.

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

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

#### 2.14. Patios abiertos.

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

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

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

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

#### 2.15. Patios mancomunados

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

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

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

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

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

#### 2.16. Cubierta en patios de parcela

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

#### 2.17. Chimeneas de ventilación \*\*\* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020 \*\*\*

#### 2.18. Condiciones de los locales.

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

2.19. Portales.

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1'30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
2. Se exceptúan de la norma anterior los portales de la zona de casco antiguo, en edificios con ancho de fachada menor de 6 metros, en los que el ancho interior mínimo de portal será de 1'50 metros.
3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

2.20. Escaleras.

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro; en los edificios de más de 4 plantas, el ancho será igual o superior a 1'20 metros.
2. En edificios de 3 plantas o menos se admite luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de la escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,80 metros
3. En edificios de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio con hueco de superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y primera, cuando éstas sean comerciales. No obstante, se admitirán sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - a) No podrán comunicar directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
  - b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
  - c) Estarán contruidos con materiales incombustibles.
  - d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,35 metros.
4. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros
5. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,50 metros.

2.21. Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos, salvo en el Área de Casco Antiguo, que se regirá en lo que se refiere a los subterráneos destinados a aparcamiento por lo establecido en el Plan Especial. Salvo en las áreas de Vivienda Unifamiliar agrupada en las que se permitirán que las distancias marcadas a vía pública se midan a fachada cerrada 5,0 metros de la alineación oficial, medidas hasta fachada cerrada, pudiendo sobresalir de este plano vertical únicamente con vuelos abiertos un 25% de la distancia mínima permitida hasta dicha fachada cerrada.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

Es decir los vuelos abiertos podrán sobresalir 1,25 m del plano de fachada cerrado colocado a 5 metros de distancia de la alineación oficial de la parcela.

En el área destinada a Vivienda Unifamiliar Agrupada los vuelos se dispondrán ocupando como máximo el 50% de la longitud de fachadas.

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

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

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

#### 2.22. Cuerpos volados cerrados.

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

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

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

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

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

#### 2.23. Balcones cornisas aleros

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

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

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

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

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

#### 2.25. Pasajes comerciales

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- 2) Su ancho no será inferior a 6 metros.
- 3) Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana, siempre que en el mismo se permitan construcciones.
- 4) Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunique será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso de la totalidad de las obras del patio de manzana

#### 2.26. Marquesinas y toldos.

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

#### 2.27. Muestras.

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

2.28. Banderines.

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

2.29. Cerramientos.

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

2.30. Prescripciones comunes a los artículos anteriores.

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

2.31. Protecciones. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

2.32. Aislamiento.

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

2.33. Servicios.

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

2.34. Aparatos elevadores. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

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

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

o molestia para los vecinos. En edificios susceptibles de albergar viviendas, salvo en edificación unifamiliar, es preceptiva la instalación de antena de televisión colectiva.

2.36. Cubos de basura.

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

2.37. Servicio de cartería.

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

2.38. Señalización de fincas.

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

2.39. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con antelación suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

2.40. Condiciones de las instalaciones.

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

2.41. Conservación de urbanizaciones y espacios libres.

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

2.42. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la legislación urbanística vigente, los edificios o instalaciones que, por aplicación del artículo 1.33 de estas normas, resultaren disconformes con el planeamiento urbanístico, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados por una sola vez,

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

cuando no sobrepasen del 10 % de la superficie total edificada y de los elementos de cubierta, así mismo, por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de esta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución a excepción de las estrictamente necesarias a tenor de lo establecido en el párrafo siguiente, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4. A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados en el título III de estas normas.

5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

6.- Las obras que se realicen de conformidad con el presente artículo no supondrán incremento del valor de expropiación, debiendo presentarse renuncia expresa sobre dicho incremento de valor, condición que habrá de ser inscrita en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento Certificación Registral de la misma.

#### 2.43. Obras de reforma.

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

2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

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

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios, vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, etc.), algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad, la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### 2.45. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en horas que causen menor molestia al vecindario, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

facultativa, técnicos o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.
4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obras se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
5. No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

#### 2.46. Apeos

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

#### 2.47. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 1,00 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haya aconsejable la aplicación de dichas normas el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

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

#### 2.48. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiere motivado esta autorización.

#### 2.49. Estudios de Detalle.

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

Los Estudios de Detalle se atenderán al contenido documental y a las prescripciones de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

En las áreas que al efecto se señalan en el plano nº 6 de este Plan General como Unidades de Actuación, será obligatoria la aprobación de Estudio de Detalle, seguido del oportuno compromiso de parcelación por parte de los propietarios, o de la reparcelación en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Las licencias de edificación se ajustarán a la ordenación volumétrica de los Estudios de Detalle aprobados o que en el futuro se aprueben, quedando condicionada su concesión a la previa realización de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Estudio de Detalle. Estos a su vez, se ajustarán a las calificaciones, usos de suelo, edificabilidades y densidades máximas, y restantes previsiones del Plan General, quedando condicionada su aprobación al compromiso de cesión gratuita de la superficie para espacios libres, y los viales que el Plan señala. El ámbito del Estudio de Detalle abarcará la totalidad del área definida en el Plan General, salvo que en este aparezca subdividida por viales o espacios que permitan fraccionar el Estudio de Detalle y correspondiente reparcelación, previa aceptación expresa de los restantes propietarios incluidos.

#### 2.50 Planes Especiales

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

- a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- b) Protección del paisaje, vías de comunicación del suelo, del medio urbano, rural y natural.
- c) Reforma interior en suelo urbano
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de la población.
- f) Mejora del medio urbano, rural y natural.

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

#### 2.51. Unidades de Actuación.

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

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

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

\*\*\*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

**TITULO III:  
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE LA EDIFICACION. -**

**3.1. Usos considerados.**

A efectos de estas ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) Uso de vivienda
- b) Uso de garaje-aparcamiento
- c) Uso de talleres artesanos
- d) Uso de industria
- e) Uso de almacenes
- f) Uso hotelero
- g) Uso comercial
- h) Uso de oficinas
- i) Uso de espectáculos
- j) Uso de salas de reunión
- k) Uso religioso
- l) Uso cultural
- m) Uso deportivo
- n) Uso sanitario
- o) Uso asistencial

**3.2. Uso de vivienda.**

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

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

- a) Categoría 1ª de vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.
- b) Categoría 2ª de vivienda en edificación colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.
- c) Categoría 3ª apartamento, cuando dadas sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas.

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

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

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

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

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

6. Programa mínimo. El regulado por la normativa vigente en materia de habitabilidad.

7. Dimensiones mínimas de habitaciones. Las señaladas por la normativa vigente en materia de habitabilidad.

8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.

Cumplirán la condición de vivienda exterior y las señaladas por la normativa vigente en materia de habitabilidad.

Ningún local sin luz ni ventilación, destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1'70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.

9. Dimensiones y condiciones de las escaleras. Las señaladas por la normativa vigente en materia de habitabilidad y por el CTE.

10. Servicios e instalaciones. Las señaladas por el CTE.

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

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

- a) Garajes-aparcamiento: en Situación 1ª se admite solamente la Categoría 1ª; en Situación 2ª se admiten las Categorías 1ª, 2ª y 3ª; en situación 3ª se admiten todas las Categorías con las limitaciones propias de los espacios abiertos privados y patios de manzana.
- b) Talleres artesanos: se permiten situados en planta baja del propio edificio de vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacén, con limitación de superficie hasta 100m<sup>2</sup>.
- c) Los accesos al local, así como la comunicación de aquel con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.
- d) Industria: únicamente en su Categoría 1ª, solamente en situación 1ª, con superficie comprendida entre 200 y 600 metros cuadrados, potencia máxima de 10 CV y nivel sonoro máximo de 50 decibelios. En área de desarrollo residencial grado B se permite esta categoría 1ª en planta baja de la edificación.
- e) Los accesos al local, así como la comunicación de aquel con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.
- f) Almacén: en planta baja y bajo rasante, con una superficie útil menor o igual a 300 m<sup>2</sup>, y siempre con todos los accesos independientes del común de portal y escalera de las viviendas.
- g) Hotelero: se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 40 plazas, siempre en planta sobre rasante. Si la instalación hotelera dispone de escalera y ascensor de uso exclusivo propio, no se impone limitación alguna de tamaño, siempre que se cumplan toda la normativa sectorial aplicable a esta clase de establecimientos. En cuanto a las viviendas de uso turístico se registrarán por la normativa sectorial vigente.
- h) Comercio: en planta baja y bajo rasante, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03

Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)

[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.

- i) Oficinas y despachos profesionales: oficinas en planta baja y primera; en el resto de plantas sobre rasante no habrá limitación en cuanto a la implantación de despachos profesionales.
- j) Espectáculos y Salas de reunión: en planta baja, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta de piso siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.
- k) Cultural: en planta baja, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta de piso siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.
- l) Para los usos de enseñanza y hasta un límite de 50 plazas, no habrá limitación en cuanto a la implantación en plantas de piso.
- m) Deportivo: en planta baja y bajo rasante, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.
- n) Sanitario: en planta baja con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio.
- o) Asistencial: en planta baja con acceso directo y exclusivo desde la vía pública, es decir sin comunicación con el portal ni con la caja de escalera de las viviendas; en planta primera y superiores, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y todos los accesos sean independientes del común de portal y escalera de las viviendas, es decir si dispone de accesos de uso exclusivo propio con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio. Los centros sociales podrán situarse en planta primera y superiores siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda y con la limitación en cuanto a su superficie y ocupación que se derive de la normativa vigente en materia de seguridad en caso de incendio para los elementos de evacuación utilizados, una vez computada la capacidad de evacuación consumida por el resto de usos del edificio. En cuanto a las viviendas tuteladas no podrán superar el tercio de las unidades de vivienda con acceso desde el portal.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

3.3. Uso de garaje-aparcamiento.

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción.
2. Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:
  - a) Categoría 1ª: con capacidad hasta 3 vehículos
  - b) Categoría 2ª: hasta 600 metros cuadrados de superficie.
  - c) Categoría 3ª: entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
  - d) Categoría 4ª: mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.
3. Los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:
  - a) Situación 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.
  - b) Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de vivienda colectiva o de otro uso.
  - c) Situación 3ªA: En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.
  - d) Situación 3ªB: En espacio libre previsto anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.
  - e) Situación 4ª: En edificio exento o manzana completa.
4. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.
5. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará, en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
6. Altura. La altura libre no podrá ser menor de dos metros en cualquier punto.
7. Acceso.
  - a) Los garajes-aparcamientos, hasta la Categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 metros.
  - b) Las rampas rectas para Categoría 2ª en adelante no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
  - c) En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
  - d) En Categoría 4ª, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
  - e) Se preferirá y por lo tanto, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
8. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020
9. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020
10. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020
11. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020
12. Surtidores de gasolina. Se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos, únicamente cuando se encuentren en situación 4ª, y siempre que cumplan el vigente Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles, y demás disposiciones vigentes para estas instalaciones.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

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

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

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

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

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

#### 3.4. Uso de talleres artesanos.

1. Corresponden a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de las zonas de vivienda, pudiendo ser enclavados en los edificios de viviendas, o edificaciones exentas, siempre que adopten las necesarias medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos; la instalación no superará los 2 CV de potencia, y la producción de ruido será inferior a 30 decibelios. La actividad correspondiente, en todo caso, no deberá estar incluida entre las sujetas a control ambiental.

2. Cumplirán las condiciones que determine la normativa sectorial aplicable y las del uso comercial.

#### 3.5. Uso de industria.

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

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

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

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

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

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

- Categoría 1ª:

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |                   |          |     |                |    |
|--|-------------------|----------|-----|----------------|----|
|  AYUNTAMIENTO DE<br><b>Laredo</b> | Expte.: 2020/1123 |          |     |                |    |
|  | En situación      | 1ª       | 2ª  | 3ª             | 4ª |
| Superficie mínimas y máximas (m2)  | 200-600           | 250-1500 | --- | Sin limitación |    |
| Potencia máxima (C.V)  | 10                | 25       | --- | Sin limitación |    |
| Nivel sonoro máximo ( decibelios)  | 50                | 60       | 100 | Sin limitación |    |

b) Categoría 2ª:

|                                   |           |          |                |                |
|-----------------------------------|-----------|----------|----------------|----------------|
| En situación                      | 1ª        | 2ª       | 3ª             | 4ª             |
| Superficie mínimas y máximas (m2) | Prohibida | 250-1500 | Sin limitación | Sin limitación |
| Potencia máxima (C.V)             | Prohibida | 100      | Sin limitación | Sin limitación |
| Nivel sonoro máximo (decibelios)  | Prohibida | 90       | 100            | Sin limitación |

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

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Superficie edificada  | Porcentaje de edificación con respecto a la parcela |
| Hasta 8.000 m2.       | 40%   |
| De 8.000 a 15.000     | 30%   |
| De 15.000 en adelante | 25%   |

### 3.6. Uso de Almacén

- Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.
- En los locales de Uso de Almacenes no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.
- Categorías: se consideran tres categorías:
  - Categoría 1ª - Sin producción de olores o molestias al vecindario.
  - Categoría 2ª - Almacenes de materias que pueden causar molestias o insalubridad.
  - Categoría 3ª - Almacenes de materias que pueden causar nocividad o peligrosidad.
- Situaciones e incompatibilidad:
  - Situación 1ª: En bajos, semisótanos o sótanos, en patios de manzana, o en edificios anexos a edificios de vivienda o usos públicos; en esta situación solamente se permite la Categoría 1ª.
  - Situación 2ª: En manzanas o zonas industriales; se permiten en esta situación las Categorías 1ª y 2ª.
  - Situación 3ª: Aislados y fuera de las zonas urbanizadas; se permiten en esta situación las Categorías 1ª, 2ª y 3ª, así como los usos agropecuarios y con las siguientes limitaciones:

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

### 3.7. Uso hotelero.

- Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan a alojamiento, por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc. Se incluyen en el uso todos los contemplados por la Normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente o

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

que se promulgue en el futuro, incluidas las actividades sujetas a comprobación ambiental y relacionadas en el apartado 27, letra a), del Anexo C de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

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

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

### 3.8. Uso comercial.

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

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

3. Se respetarán las disposiciones legales sobre establecimientos comerciales

4. Condiciones de los locales comerciales:

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

### 3.9. Uso de oficinas

1. Se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean públicos o privados, destinados a actividades administrativas, burocráticas, o de oficinas y despachos.

A efectos de implantación se diferencian dos tipos:

- Despachos profesionales: locales en que se desempeñan actividades profesionales colegiadas o artísticas. Serán compatibles con el uso de vivienda.
  - Oficinas: los demás establecimientos a que hace referencia el punto 1.
2. En edificios de uso dominante residencial podrán instalarse oficinas en planta baja o primera sin limitación en cuanto a la implantación de despachos profesionales.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

Únicamente podrán instalarse oficinas en planta bajo rasante en los aparcamientos, sean públicos o privados, en los que se desarrolle la actividad de aparcamiento como tal, es decir sin vincular a edificación o uso alguno.

3. Condiciones higiénicas:

- a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- b) Las oficinas, en edificios de nueva planta, deberán tener una altura libre mínima de 3,20 m en planta baja y de 3m en el resto de plantas. Las oficinas, en edificios existentes, tendrán una altura libre mínima de 2,20m. Los despachos profesionales cumplirán, en todos los casos, la misma normativa que las viviendas.
- c) Podrán establecerse entreplantas de oficina que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima o por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros o 2,50 metros respectivamente.
- d) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

4. Usos tolerados en edificios de oficinas: en los edificios destinados a oficinas se permiten únicamente para usos tolerados en edificios de viviendas, así como el uso de vivienda; en este último caso, se considerará el de vivienda como uso tolerado sin que pueda imponer sus propias condiciones al uso principal de oficinas.

3.10. Usos de espectáculos

1. Se incluyen en este uso los establecimientos públicos e instalaciones portátiles o desmontables donde se pueden celebrar los espectáculos públicos o recreativos incluidos en el Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria.

Se excluyen de este uso los señalados en el apartado A-4 que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso deportivo.

Se excluyen de este uso los señalados en los apartados B-2 y B-8 que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso de salas de reunión.

Se excluyen de este uso los señalados en el apartado B-1 que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso cultural.

2. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

3.11. Salas de reunión

1. Se incluyen en este uso los señalados en los apartados B-2 y B-8 del Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria:

- Bodegas, Cafeterías, bares, lounges, cafés y degustaciones
- Bares especiales o pubs y whiskerías
- Restaurantes, gastrobares, asadores, sidrerías, restaurantes móviles, cervecerías, autoservicios, casa de comidas, pizzerías, hamburgueserías, kebabs, snack bar, y otros establecimientos de elaboración-servicio o servicio de comidas y/o bebidas
- Bares, restaurantes y cafeterías con pequeñas actuaciones en vivo de carácter musical.
- Bares especiales o pubs, y whiskerías con pequeñas actuaciones en vivo de carácter musical

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- Churrerías, heladerías, chocolaterías, salones de té, bocaterías y asimilables
  - Salones de banquetes y sociedades gastronómicas
  - Karaokes, Salas multifuncionales y Juegos recreativos y de azar
2. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.
3. La dotación mínima sanitaria para uso del público no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estará diferenciada para uno y otro sexo, debiendo establecerse una dotación para cada sexo de un inodoro y un lavabo para cada 500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 250 m<sup>2</sup>, además de contar con un aseo adaptado a p.m.r. (personas con movilidad reducida).

#### 3.12. Uso religioso

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

#### 3.13. Uso cultural

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares, y a los locales destinados a las actividades culturales y sociales señaladas en el apartado B-1 del Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria:

- Museos
- Bibliotecas, videotecas y hemerotecas
- Ludotecas
- Palacios de congresos y conferencias
- Salas de exposiciones artísticas y culturales
- Salas multifuncionales
- Aulas culturales

2. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

#### 3.14. Uso deportivo

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

2. Se incluyen en este uso los señalados en el apartado A-4 del Catálogo de espectáculos públicos, establecimientos públicos, y actividades recreativas – que figura como Anexo de la Ley de Cantabria 3/2017, de 5 de abril, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Cantabria:

- Estadios: Recintos no cubiertos o cubiertos total o parcialmente, con gradas para el público, para la práctica de uno o más deportes.
- Pabellones deportivos: Recintos cubiertos, destinados a actividades físico-deportivas que impliquen la práctica de algún deporte, podrán disponer o no de gradas.
- Instalaciones deportivas: Son aquellos recintos, cerrados o al aire libre, destinados y preparados para la práctica deportiva en cualquiera de sus modalidades, con los requisitos y condiciones que establezca su normativa sectorial específica.
- Gimnasios: Locales provistos de aparatos e instalaciones adecuados para practicar gimnasia y otros deportes.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- Boleras: Instalaciones destinadas al desarrollo de estas actividades con independencia de que se efectúen con carácter deportivo o de ocio. Podrán disponer de servicio de cafetería para sus usuarios.
  - Salas multifuncionales: Locales cerrados y cubiertos, donde se desarrollen varias actividades sin poder determinar una principal y que están dotados de espacios especialmente dispuestos para poder reunir al público a fin de realizar espectáculos, actividades recreativas o fiestas populares, dentro de los límites fijados en su licencia. Pueden estar dotados de asientos móviles
3. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

#### 3.15. Uso sanitario

1. Corresponde a las instalaciones donde se realicen actividades en materia sanitaria, tanto individuales como colectivas, ya sean de titularidad pública o privada, entre las cuales se incluyen las sujetas a comprobación ambiental y relacionadas en el apartado 31 del Anexo C de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

No se consideran incluidas en este uso las farmacias, que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso comercial y las señaladas en la normativa sectorial.

No se consideran incluidas en este uso las consultas o despachos profesionales particulares de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio (despachos y consultas médicas, odontológicas o de enfermería, incluidas tanto las áreas destinadas al diagnóstico como al tratamiento), que deberán cumplir las condiciones correspondientes al uso de oficina en la categoría de despachos profesionales.

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

- a) Categoría 1ª: Corresponde a las instalaciones tales como hospitales y clínicas (incluidos los Centros de Salud o Atención Primarias), servicios médicos con rehabilitación y clínicas veterinarias.
- b) Categoría 2ª: Corresponde a las instalaciones tales como guarderías para animales y tanatorios. En ningún caso se incluyen entre las prácticas permitidas en el tanatorio las de cremación de cadáveres.

3. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

4. El proyecto de cualquier tanatorio, en cuanto a la exposición de cadáveres se refiere, deberá ser aprobado previamente por la Dirección Regional de Sanidad y Consumo y deberá atenerse a las siguientes normas:

- a) Deberá existir una separación entre el habitáculo que ocupa el cadáver y el lugar destinado a los visitantes, separación que a su vez debe contar con una luna de cristal suficientemente amplia y transparente que permita ver fácilmente al difunto.
- b) El lugar destinado al cadáver deberá contar con ventilación independiente forzada y refrigeración.
- c) El proyecto de cualquier tanatorio deberá de incluir la reserva de un espacio, de titularidad privada o uso privativo, destinado única y exclusivamente a estacionamiento de vehículos para el traslado de cadáveres. La citada reserva de espacio, interior a la edificación, deberá estar en disposición de obtener la correspondiente licencia municipal para la colocación de Discos de Vado Homologados y contará con una capacidad no inferior a un vehículo (una superficie útil igual o mayor a 20 m<sup>2</sup>) por cada sala de exposición de cadáveres prevista. Este espacio deberá de comunicar con la zona de habitáculos ocupados por los cadáveres de tal forma que se permita el

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03

Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)

[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

traslado del mismo sin utilizar en el recorrido el espacio destinado a los visitantes o accesible a éstos.

5. En el suelo urbano y en el suelo urbanizable ya desarrollado en ejecución del planeamiento, cuyo uso característico sea el residencial y/o de vivienda en cualquiera de las categorías establecidas, el uso sanitario en categoría 2ª no se permite.

**Art. 3.16. Uso asistencial**

1. Comprende los edificios e instalaciones destinados a usos y servicios sociales señalados en el Artículo 3 del Decreto 40/2008, de 17 de abril de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

1. Centros de servicios sociales para personas mayores.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de día o de noche.
  - c) Centros sociales.
  - d) Viviendas tuteladas.
2. Centros de servicios sociales para personas con discapacidad.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de día o de noche.
  - c) Centros ocupacionales.
  - d) Centros de rehabilitación psicosocial.
  - e) Viviendas tuteladas.
3. Centros de servicios sociales para la infancia y la adolescencia.
  - a) Centros residenciales.
  - b) Centros de atención diurna a la infancia y la adolescencia.
  - c) Viviendas tuteladas.
  - d) Punto de encuentro familiar.
4. Otros centros destinados a la atención de las necesidades de personas que por estar en situación de riesgo, de discriminación o por problemáticas sociales específicas sean especialmente vulnerables, tales como los siguientes:
  - a) Centros de acogida.
  - b) Casas y pisos de acogida.
  - c) Comedores sociales.
  - d) Talleres de formación ocupacional.

2. Deberán someterse a las prescripciones y tramitación establecidas en la legislación sectorial aplicable y cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Administración competente en la materia.

\*\*\*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
| <b>TITULO IV:<br/>PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS. -</b>   |  |                   |

#### 4.1. Objeto de la presente normativa

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

#### 4.2. Conjuntos y elementos a conservar

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

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

En el recinto de la Puebla Vieja, en tanto se desarrolle y apruebe su Plan Especial, así como en los demás elementos construidos definidos como de conservación, no se permitirán más que obras de conservación o mejora, prohibiéndose todas aquellas actuaciones que tiendan a cambiar el carácter de los edificios o a desvirtuar la armonía del conjunto, salvo en los elementos construidos que, conforme a la normativa que sigue, se puedan desarrollar operaciones de renovación, las cuales en ningún caso podrán desvirtuar la armonía del conjunto.

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

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

4.4.1 Categoría 1ª: Conservación de elementos arquitectónicos

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

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

4.4.2. Obras permitidas en Categoría 1ª

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

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

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

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

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

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

4.4.4. Condiciones de la edificación en Categoría 2ª

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

Será de obligado mantenimiento la altura de la edificación y las proporciones de altura de las distintas plantas visibles al exterior. En cuanto a las fachadas interiores o traseras que no sean dignas de conservarse, se permitirá la eliminación de los postizos ó añadidos que puedan afectar a las condiciones medioambientales de la zona, pudiéndose alterar las características de huecos, balcones, barandillas ó miradores que no tengan un valor significativo y pudiéndose construir nuevos elementos añadidos de comunicación y acceso, tales como pasarelas, escaleras, rampas, etc., que no desentonen con el ambiente para proceder a la armonización de las edificaciones en el conjunto en que se integren y dar cumplimiento a las Normativas Contra-incendios y de barreras arquitectónicas, para mejorar la accesibilidad y funcionalidad de los edificios existentes.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | <p>Expte.: 2020/1123</p> |
|--|--|--------------------------|

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

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

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

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

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

#### 4.4.7. Remodelación de pequeños conjuntos

La normativa de remodelación de Pequeños Conjuntos, tiene por objeto marcas las Unidades de Actuación en áreas próximas al casco antiguo de Laredo, que se remodelan con la finalidad de recuperar espacios libres de los patios de manzana, para la creación de plazas, calles, zonas verdes y en general, zonas públicas para uso y disfrute de la comunidad. Para ello se remodela el área mediante un estudio de alineaciones, que nos permita señalar las áreas edificables y los espacios que se pretende recuperar para uso público, creando un continuo armónico con el resto de las edificaciones del conjunto del casco antiguo.

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

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

- Unidad de Actuación nº 1: Área situada al Este del Casco Antiguo, entre la Iglesia de Sta. María y la Ermita, incluyendo áreas calificadas de espacio libre público, calles, y de edificación unifamiliar agrupada.
- Unidad de Actuación nº 2: Área situada al Sur y Este de la nueva guardería.
- Unidad de Actuación nº 3: Terrenos situados en la salida de la carretera Este de Laredo, que se agrupan en un volumen único.
- Unidad de Actuación nº4: \* Derogada por MP PGOU nº3 (BOC 11/11/1988)
- Unidad de Actuación nº 5: Terrenos en la prolongación calle Camelias.
- Unidades de Actuación que señale el Plan Especial de la Puebla Vieja.

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

#### 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general

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

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

#### 4.4.10. Rehabilitación de elementos

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

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

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

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

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

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

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

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

#### 4.4.11. Áreas de rehabilitación integrada

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

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

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

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

Los criterios que habrán de tenerse en cuenta en el tratamiento de los elementos comprendidos en cada área, son los establecidos en los párrafos 4.4.1 a 4.4.6., debiéndose realizar previamente a la declaración, estudios detallados de análisis de la edificación y del entorno urbano y propuestas de actuación en grado de avance de planeamiento, o anteproyecto en su caso, que servirán de base para iniciar el procedimiento de la declaración.

\*\*\*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
| <b>TITULO V:<br/>CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA. -</b>  |  |                   |

#### 5.1. Área de Casco Antiguo

##### 5.1.1. Definición:

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

##### 5.1.2. Usos Permitidos:

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

##### 5.1.3. Usos prohibidos:

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

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

##### 5.1.4. Carácter de la edificación:

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

##### 5.1.5. Ocupación máxima del suelo:

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

##### 5.1.6. Parcela mínima:

Se definirá por el Plan Especial.

##### 5.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación:

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

##### 5.1.8. Alineaciones interiores de la edificación:

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

##### 5.1.9. Altura máxima:

Se fijará por el Plan Especial.

##### 5.1.10. Volumen máximo:

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

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

**5.1.11. Condiciones estéticas y condiciones especiales:**

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

**5.2. Área de Ensanche en ocupación intensiva**

**5.2.1. Definición:**

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

**5.2.2. Usos permitidos:**

El uso característico es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento en categoría 2ª y 3ª, talleres artesanos, industria en categoría 1ª, así como los usos hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

**5.2.3. Usos prohibidos:**

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

**5.2.4. Carácter de la edificación:**

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

**5.2.5. Ocupación máxima de suelo:**

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

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

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

**5.2.6. Parcela mínima:**

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

**5.2.7. Alineaciones de la edificación:**

En manzanas de edificación cerrada, con o sin patio de manzana, la edificación deberá respetar las alineaciones exteriores señaladas en este Plan General, y en su defecto las

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|   |                                  |                   |
|---|----------------------------------|-------------------|
|  | AYUNTAMIENTO DE<br><b>Laredo</b> | Expte.: 2020/1123 |
|---|----------------------------------|-------------------|

alineaciones de calles actuales, con los retranqueos y vuelos que se señalan en el artículo siguiente. El fondo edificable no superará los 25 metros. En manzanas sin patio de manzana, tal como queda definido de acuerdo con el artículo 1.23., no se permitirá la ubicación de viviendas o espacios habitables interiores.

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

#### 5.2.8. Vuelos y retranqueos:

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

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

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

Los retranqueos y entrantes se regularán por el artículo 2.21.

#### 5.2.9. Altura máxima y mínima:

La altura máxima de la edificación no sobrepasará de 4 plantas con 14 metros de altura de cornisa, medidas tal como señalan los artículos 1.14 y 2.2. de estas Normas. Se establece una excepción para las zonas delimitadas entre las calles Menéndez Pelayo, López Seña y El Puerto, en la cual se permiten 5 plantas con 16,50 metros de altura de cornisa, más un ático retranqueado 3 metros de fachada, bajo el plano trazado con una inclinación de 45° sexagesimales por la línea horizontal de altura máxima en fachada (altura de cornisa); permitiéndose por encima del citado ático el uso bajo cubierta, conforme al Art 2.6.

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

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

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

#### 5.2.10. Volumen máximo y superficie edificable:

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

#### 5.2.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.

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

En manzanas de edificación abierta, la volumetría obtenida para cada parcela por aplicación del apartado anterior, deberá disponerse de forma que oculte al exterior las medianerías

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

existentes con anterioridad, o las de edificios colindantes en ejecución simultánea, en toda su anchura y en toda su altura de cornisa. Los edificios que se construyan no podrán dejar medianerías al descubierto, salvo que por aplicación del párrafo anterior hayan de ser ocultadas por edificios posteriores.

**5.2.12. Plazas de aparcamiento.**

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

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

**5.2.13. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.2.1 a 5.2.12 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.

**5.3. Área de apartamentos en régimen intensivo**

**5.3.1. Definición:**

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

**5.3.2. Usos permitidos:**

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

**5.3.3. Usos prohibidos:**

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

**5.3.4. Carácter de la edificación:**

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

**5.3.5. Ocupación máxima de suelo.**

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

**5.3.6. Parcela mínima:**

Cualquier parcela para ser considerada edificable deberá tener superficie neta de 500 m2.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

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

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

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

La situación de fachada es libre, debiendo únicamente guardar distancias entre edificaciones de tres cuartos de la suma de las alturas de las edificaciones enfrentadas; en caso de muros ciegos esta distancia podrá reducirse en un 50%. El retranqueo respecto a los linderos de parcela será una distancia igual a tres cuartos de la altura con mínimo de 4,5 metros, exceptuando los casos que puedan quedar incluidos en el apartado 5.3.11 de condiciones estéticas.

**5.3.9. Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación será de 5 plantas con 16'50 metros de altura de cornisa, medida en las condiciones que señalan los artículos 1.14 y 2.2. de estas Normas.

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

**5.3.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas.**

La superficie máxima de la edificación será el resultado de aplicar el coeficiente de 0'75 m2/m2. sobre la parcela neta entre alineaciones, y la densidad de 75 viviendas por Ha., aplicada en idénticas condiciones.

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

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

Cuando en las parcelas colindantes la edificación existente presente medianerías al descubierto, será obligatorio proyectar la ordenación de volúmenes de tal modo que queden ocultas estas medianerías, tanto en anchura como en altura.

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

**5.3.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.3.1 a 5.3.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.

**5.4. Áreas de nuevo desarrollo residencial**

**5.4.1. Definición.**

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

**5.4.2. Usos permitidos.**

El uso característico es residencial y de vivienda en sus categorías 1ª y 2ª, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, industria y almacenes en

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

categoría y situación 1ª, así como los usos hotelero, comercial, oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

5.4.3. Usos prohibidos.

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

5.4.4. Carácter de la edificación.

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

5.4.5. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

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

5.4.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

Serán señaladas por el Plan Parcial correspondiente en el Suelo Urbanizable.

En el suelo urbano la alineación oficial a la Avda. Duque de Ahumada quedará situada a nueve metros del eje de la citada calle (sección tipo: 3,50m de calzada + 2,50m de acera + 3,00m de arcén). La edificación se retranqueará cinco metros desde la alineación oficial a calle así señalada.

Asimismo deberán retranquearse 5 m. de los límites de parcelas, ensanchando los caminos rurales en 6 m. desde el eje del mismo cuando formen límite con la parcela, considerando el nuevo límite a efectos de aplicar el retranqueo de 5 m. a límite de parcela.

5.4.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada será libre, dentro de las alineaciones establecidas para Suelo Urbano, o que señale el Plan Parcial en Suelo Urbanizable, debiendo únicamente guardar distancias entre edificaciones de 3/4 de la suma de las alturas de las edificaciones enfrentadas; en caso de muros ciegos esta distancia podrá reducirse en el 50%. El retranqueo respecto a los linderos de parcela será una distancia igual a 3/4 de la altura con un mínimo de 5 metros.

5.4.8 Altura máxima.

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

5.4.9 Tamaño mínimo de parcela.

Será de 600 m2 en suelo urbano y será señalado por el Plan Parcial correspondiente en Suelo Urbanizable.

5.4.10. Superficie máxima edificable y densidad de vivienda.

En suelo urbano de Plan General será de 0'30 m2/m2 como máximo, permitiéndose una vivienda por cada 500 m2 de parcela. En Suelo Urbanizable las densidades de viviendas y coeficientes de edificabilidad, medida esta en las condiciones prescritas en el apartado 2.10 de estas Normas, será para el grado A como máximo de 50 viviendas por hectárea, con una edificabilidad que no sobrepasará de 0'55 m2/m2 ó de 2'00 m3/m2, y para el Grado B de 20

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

viviendas por hectárea, con los mismos índices de edificabilidad de 0'55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ó 2'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, aplicables en todos los casos sobre el área calificada dentro de cada sector.

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

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

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

#### 5.4.12. Plazas de aparcamiento.

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

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

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

#### 5.5.1 Definición

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

#### 5.5.2. Usos permitidos.

El uso característico es residencial y de vivienda en su categoría 1ª, permitiéndose además de este uso los de garaje al servicio de la edificación, así como los usos hotelero, de oficinas, cultural y asistencial.

#### 5.5.3 Usos prohibidos

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

#### 5.5.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso unifamiliar en edificios aislados o pareados sobre parcela con acceso independiente.

#### 5.5.5. Ocupación máxima de suelo.

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar el 20% del área definida como parcela neta.

#### 5.5.6 Alineaciones exteriores de la edificación.

Dentro de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre, debiendo retranquearse un mínimo de 7'5 metros de la alineación oficial. Cualquier construcción, ya sea

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

abierta o cerrada se separará de los linderos como mínimo una distancia igual a 1/2 de su altura.

**5.5.7. Alineaciones interiores de la edificación.**

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

**5.5.8. Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación no sobrepasará de 9 metros de altura.

**5.5.9. Tamaño mínimo de la parcela.**

Cualquier parcela para ser edificable en esta zona, deberá alcanzar una superficie mínima de 600 metros cuadrados entre alineaciones, excepto en aquellos casos en los que la parcela se encuentre rodeada por todos sus linderos con parcelas en las que la edificación haya sido materializada, debiendo alcanzar entonces, como mínimo, una superficie de 420 metros cuadrados.

**5.5.10. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.**

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

**5.5.11. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.5.1 a 5.5.10 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.

**5.6. Área de vivienda unifamiliar agrupada.**

**5.6.1. Definición.**

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

**5.6.2. Usos permitidos.**

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

**5.6.3. Usos prohibidos.**

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

**5.6.4. Carácter de la edificación.**

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|   |                                  |  |                   |
|---|----------------------------------|--|-------------------|
|  | AYUNTAMIENTO DE<br><b>Laredo</b> |  | Expte.: 2020/1123 |
|---|----------------------------------|--|-------------------|

5.6.5. Ocupación máxima de suelo.

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar el 40% de la superficie neta de manzana en suelo urbano, fijándose por el Plan Parcial correspondiente en suelo urbanizable el grado de ocupación.

5.6.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

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

5.6.7. Alineaciones interiores de la edificación.

La situación de fachada es libre dentro de los límites de la parcela, debiéndose separar 3 metros desde el borde de vuelos hasta el colindante. Salvo en el caso de edificación adosada, los edificios dentro de una misma parcela se separarán 6m., teniendo en cuenta los voladizos tanto cerrados como abiertos a la hora de medir esta distancia.

5.6.8. Altura máxima.

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

5.6.9. Tamaño mínimo de parcela.

En el área calificada como de vivienda unifamiliar agrupada en suelo urbano, las actuaciones habrán de aportar una superficie medida entre alineaciones como mínimo de 130 m2. por vivienda a realizar, comprendiendo también dentro de esta superficie las zonas comunes a las viviendas proyectadas.

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

5.6.10. Superficie máxima edificable y densidad de viviendas.

El coeficiente de edificabilidad, aplicado en las condiciones prescritas en el apartado 2.10., será como máximo de 0'85 m2/m2., aplicable sobre parcela neta en suelo urbano; se señala un tamaño mínimo de 108 m2 construidos por vivienda en suelo urbano, lo que en unión del coeficiente de edificabilidad máximo limitará el número de viviendas por Ha. En caso de suelo urbanizable la densidad no sobrepasará las 50 viviendas por Ha., ni 0'60 m2/m2. sobre el área calificada dentro de cada sector.

5.6.11. Condiciones de composición y ordenación de volúmenes

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

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

5.6.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas

Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.6.1 a 5.6.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.

**5.7. Área de Industria.**

5.7.1. Definición.

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

5.7.2. Usos permitidos.

El uso característico es el de industria en sus categorías 1ª y 2ª, así como el de almacenes en general y el comercial, permitiéndose además el uso de viviendas, siempre que estén destinadas a viviendas de la fábrica.

Se permiten los usos de garaje aparcamiento, taller artesano, hotelero, de oficinas, de espectáculos, de salas de reunión, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

Podrán destinarse parcelas completas a naves adosadas en forma de industria nido.

Toda aquella edificación que se desarrolle dentro de un área industrial y tenga categoría de área acústica tipo e) y a), es decir de uso cultural, sanitario y hotelero, deberá contener un estudio de ruido específico donde se analice la servidumbre acústica existente y se compruebe la idoneidad de dicha ejecución.

5.7.3. Usos prohibidos.

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

5.7.4. Carácter de la edificación.

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas. Se podrán destinar parcelas completas a naves adosadas en forma de industria nido, las cuales deberán resolver el acceso al conjunto de naves y áreas para carga y descarga, en forma unitaria para el conjunto e independiente de las vías de tráfico. La dimensión máxima de la edificación no sobrepasará, para industria nido, los 150 metros de longitud de fachada, ni en su frente ni en su fondo.

5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

La ocupación de suelo podrá ser hasta el 40% de la superficie de parcela neta, salvo en aquellas parcelas que se destinen a "Industria nido", en que la ocupación de suelo podrá ser hasta del 60% de la parcela neta.

5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima.

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie neta mínima de 800m<sup>2</sup>, salvo en aquellas parcelas que se destinen a "Industria nido", en que la parcela neta mínima será de 250 m<sup>2</sup>.

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

5.7.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

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

TEXTO Y ANEJO I – SECCIONES A y B:

–Sección tipo A – Calle Dr. Wenceslao López Albo:

La alineación oficial a calle quedará situada a nueve metros del eje de la citada calle (sección tipo: 3,50m de calzada + 2,50m de acera + 3,00m de arcén). La edificación se retranqueará cinco metros desde la alineación oficial a calle señalada. Con esta sección se posibilita la ejecución de un arcén que permita en el futuro habilitar un carril bici o un vial de servicio, si

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03

Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)

[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

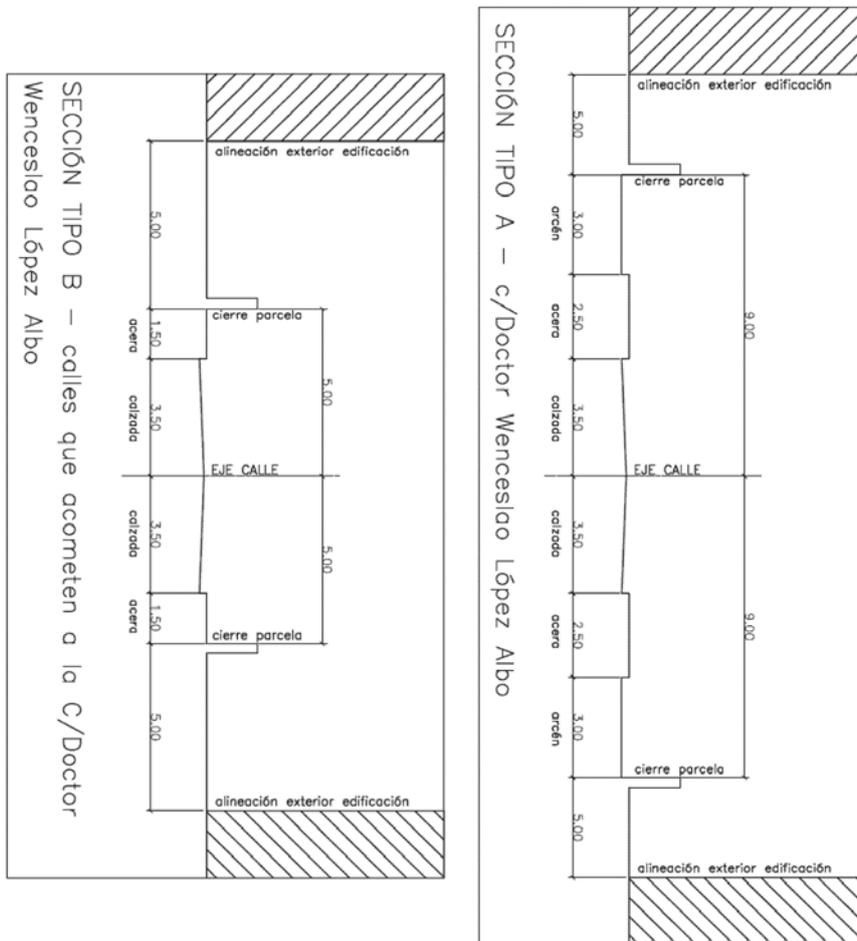
|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
|  | <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> | <p>Expte.: 2020/1123</p> |
|---|--|--------------------------|

resultase preciso, así como la ejecución de unas aceras amplias y seguras, acordes a una zona con una densidad de circulación rodada elevada.

–Sección tipo B - Calles que acometen a la C/DR. Wenceslao López Albo:

La alineación oficial a calle quedará situada a cinco metros del eje de la citada calle (sección tipo: 3,50m de calzada + 1,50m de acera. La edificación se retranqueará cinco metros desde la alineación oficial a calle señalada.

Con esta sección se posibilita la ejecución de un arcén que permita en el futuro habilitar un carril bici o un vial de servicio, si resultase preciso, así como la ejecución de unas aceras amplias y seguras, acordes a una zona con una densidad de circulación rodada elevada.



Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación.

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

5.7.9. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de 9,50 metros a cornisa, con dos plantas en suelo urbano. En suelo urbanizable, en usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje, y otros que se justifique debidamente, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente.

5.7.10. Volumen máximo y edificabilidad.

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

5.7.11. Condiciones higiénicas.

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

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

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

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

5.7.12 Condiciones estéticas y ordenaciones especiales

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

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

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

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

#### 5.7.13. Número de aparcamientos.

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

### 5.8. Área de Equipo Urbano y Portuario

#### 5.8.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº3 de Usos Globales del Suelo, y con mayor detalle en el nº4 de este Plan General.

#### 5.8.2. Usos permitidos.

Se contemplan ocho categorías de equipamiento en correspondencia unívoca con los siguientes usos pomenorizados:

- D1 Administrativo (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Edificios públicos e instituciones")
  - Usos característicos: oficinas.
  - Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, salas de reunión, cultural, deportivo y almacén.
- D2 Religioso (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Iglesia, parroquia, convento")
  - Usos característicos: religioso.
  - Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, salas de reunión, cultural, deportivo, sanitario en categoría 1ª, almacén y asistencial.
  - Se establece una excepción a la limitación del uso sanitario en el equipamiento correspondiente al cementerio y a su prevista ampliación, ámbito en el cual se permitirá el uso sanitario en categoría 2ª.
- D3 Sanitario-Asistencial (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Asistencial, hospitalario")
  - Usos característicos: sanitario en categoría 1ª y asistencial.
  - Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, salas de reunión, religioso, cultural deportivo y almacén.
- D4 Cultural-Docente (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Enseñanza")
  - Usos característicos: cultural.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- Usos permitidos: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, deportivo y almacén.
- D5 Recreativo-Espectáculos (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Cine, teatro, espectáculos")
  - Usos característicos: espectáculos y salas de reunión.
  - Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, cultural, deportivo y almacén.
- D6 Deportivo (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Zonas deportivas Públicas")
  - Usos característicos: deportivo
  - Usos permitidos: garaje-aparcamiento, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, cultural y almacén.
- D7 Servicios (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Servicios municipales")
  - Usos característicos: No hay usos característicos.
  - Usos permitidos: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, deportivo y almacén.
- D8 Polivalente (señalado en planos 4-A, 4-B y 4-C como "Hoteles, residencias" y en el Plan Especial de la Puebla Vieja como "Equipo General Urbano (G)". Se incluyen también en este uso pormenorizado aquellos equipamientos señalados en el plano 4-B que no tienen asignado ninguno de los anteriores usos pormenorizados.)
  - Usos característicos: hotelero.
  - Usos permitidos: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, cultural, deportivo, almacén, sanitario en categoría 1ª y asistencial.

Con carácter general para todas las categorías de equipamiento, los usos permitidos deberán tener carácter accesorio en relación al uso característico.

Igualmente, con carácter general, se consiente el uso de vivienda para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución, o que preste servicio en la misma.

Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial, convento, residencia, albergue o similar.

No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la parte residencial de la dotacional.

#### 5.8.3. Usos prohibidos.

No se permite el uso de industria o de almacenes en ninguno de sus grados o situaciones, salvo en el Área portuaria.

#### 5.8.4. Carácter de la edificación.

La agrupación de volúmenes es libre, a excepción de las edificaciones protegidas o catalogadas por el Planeamiento Municipal que se regirán por su régimen particular y especial. En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.5. Ocupación máxima de parcela.

En los equipamientos de titularidad pública, la ocupación de suelo por la edificación podrá agotar el 100% del área de movimiento comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

En el resto de equipamientos la ocupación del suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

Se establece una excepción para los terrenos privados reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y, en concreto, los siguientes: Cofradía de Pescadores (frente al puerto); Parroquia Nuestra Señora de Loreto (esquina calle González Gallego y calle Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (calle Reconquista de Sevilla); e Iglesia de Los Trinitarios (esquina calle Pereda y calle Comandante Villar). En estos casos, la ocupación de suelo por la edificación podrá agotar el 100% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores. En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.6. Parcela mínima

En los equipamientos públicos de titularidad pública, no se establece parcela mínima para ser considerada como edificable ni tampoco a efectos de su parcelación urbanística.

En el resto de equipamientos, para ser considerada como edificable y a efectos de su posible parcelación urbanística, se establece una parcela mínima de 500m<sup>2</sup>.

Se establece una excepción para los terrenos privados reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y, en concreto, los siguientes: Cofradía de Pescadores (frente al puerto); Parroquia Nuestra Señora de Loreto (esquina calle González Gallego y calle Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (calle Reconquista de Sevilla); e Iglesia de Los Trinitarios (esquina calle Pereda y calle Comandante Villar). En estos casos, se registrarán por los mismos parámetros que los equipamientos públicos de titularidad municipal.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.7. Alineaciones exteriores de la edificación

En los equipamientos de titularidad pública la alineación de fachada es libre dentro de las alineaciones exteriores señaladas en este Plan General, y en su defecto las alineaciones de calles actuales, permitiéndose vuelos, retranqueos y entrantes en las condiciones que regulan los artículos 2.21 y 2.22.

En el resto de equipamientos, en el interior de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación. Se establece una excepción para los terrenos privados reservados por el planeamiento municipal para dotaciones y equipamientos colectivos en la zona centro de Laredo, y, en concreto, los siguientes: Cofradía de Pescadores (frente al puerto); Parroquia Nuestra Señora de Loreto (esquina calle González Gallego y calle Padre Ignacio Ellacuría); Edificio de Telefónica (calle Reconquista de Sevilla); e Iglesia de Los Trinitarios (esquina calle Pereda y calle Comandante Villar). En estos casos, se registrarán por los mismos parámetros que los equipamientos públicos de titularidad municipal.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.8. Alineaciones interiores de la edificación

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a la mitad de su altura y como mínimo de 3m, salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 11 de este artículo sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias o en los que de acuerdo con el apartado 7 no sea preciso fijar alineaciones interiores por limitar la parcela en todos sus linderos con espacios libres, equipamiento o viario público, sea peatonal o rodado.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.9. Altura máxima

La altura máxima de la edificación no sobrepasará los 17 metros de altura de cornisa.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial. No obstante lo anterior, se limitará la actuación sobre la parcela del Campo de Fútbol de San Lorenzo de tal forma que la altura máxima permitida garantizará que no se vea afectado el actual soleamiento del CEIP Villa del Mar y del IES Fuente Fresnedo.

#### 5.8.10. Volumen máximo

En estos casos, la aplicación conjunta de la ocupación en planta y altura máxima definidas en los apartados anteriores, limitará el volumen máximo permitido en cada parcela.

#### 5.8.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales

La composición arquitectónica es libre, a excepción de las edificaciones protegidas o catalogadas por el Planeamiento Municipal.

Dadas las variadas características de cada zona en la que están reservados por el planeamiento municipal terrenos para dotaciones y equipamientos colectivos, la edificación deberá tomar en consideración, tanto en su composición volumétrica como en el tratamiento de sus fachadas, criterios adecuados a su integración en el entorno. Queda prohibido el uso de materiales deleznable o que no resistan a la acción del tiempo en debidas condiciones.

En aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatorio adosarse con una composición volumétrica que procure minimizar el impacto visual y ocultar aquellas, tanto en su anchura como en su altura, y siempre como máximo hasta donde los parámetros anteriormente definidos lo permitan.

No se permiten cerramientos ciegos de más de 1'50 m de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

En el ámbito de la Puebla Vieja se estará a lo establecido en el correspondiente Plan especial.

#### 5.8.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas

Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.8.1 a 5.8.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.

### 5.9. Áreas de Espacios libres de uso público

#### 5.9.1. Definición.

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

#### 5.9.2. Usos permitidos.

En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso de salas de reunión y el comercial, únicamente referido a pequeñas instalaciones o quioscos, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas.

Se permiten, además de las anteriores, todo tipo de instalaciones deportivas abiertas, áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.

#### 5.9.3. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior. Se excluyen de esta prohibición la ocupación por terrazas y estructuras auxiliares

#### 5.9.4. Carácter de la edificación.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

La edificación consiste únicamente en pequeñas instalaciones o quioscos de hostelería, helados, churrerías, bocadillos, prensa, flores, recuerdos y regalos, etc, así como el de espectáculos, siempre que en este caso se trate de edificaciones abiertas como quioscos de música, auditorios o similares.

Se permiten también las cubiertas de las instalaciones deportivas abiertas, áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.

**5.9.5. Ocupación máxima de suelo.**

El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 5% de la superficie total, y únicamente podrá sobrepasarse este porcentaje, hasta un máximo del 40%, siempre que la diferencia con la anterior se destine a las cubiertas de las instalaciones deportivas abiertas, áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.

**5.9.6. Parcela mínima.**

No se limita.

**5.9.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

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

**5.9.8. Alineaciones interiores a la edificación.**

La situación de la edificación es libre.

**5.9.9. Altura máxima.**

No podrá sobrepasar de 1 planta.

**5.9.10. Volumen máximo.**

Por aplicación al espacio de las condiciones de ocupación en planta y altura.

**5.9.11. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales.**

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

**5.9.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.9.1 a 5.9.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.

**5.10. Áreas para Sistema General de la Red Viaria.**

**5.10.1. Definición.**

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

**5.10.2. Usos permitidos.**

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

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

**5.10.3. Usos prohibidos.**

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior. Se excluyen de esta prohibición la ocupación de la vía pública por terrazas y estructuras auxiliares

**5.10.4. Ocupación máxima de suelo, edificación y sus alineaciones.**

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

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

\*\*\*

**TITULO VI:**

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

**6.1. Actuaciones en suelo urbanizable programado.**

En suelo urbanizable programado, con carácter previo a la concesión de licencias para obras de edificación, se requiere el desarrollo de Plan Parcial de Ordenación, de los Proyectos de Urbanización correspondientes, y la ejecución de las obras de urbanización.

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

**6.2. Delimitación de los Planes Parciales.**

Cada Plan Parcial abarcará un sector de actuación completo, tal como quedan definidos para el suelo urbanizable programado en el plano nº 2 de este Plan General. Con carácter previo a la redacción del Plan Parcial se aprobará por el Ayuntamiento la correspondiente delimitación, en la cual se podrá incluir por este la parte que se considere precisa y oportuna de los sistemas generales de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable acompañados de sus infraestructuras básicas. También podrán ser incluidos los sistemas generales de espacios libres y de equipamiento aunque no estén en contacto con el sector, que puedan servir para compensar la totalidad o una parte de las cesiones obligatorias del exceso del coeficiente de aprovechamiento del sector, sobre el coeficiente de aprovechamiento medio.

**6.3. Contenido de los Planes Parciales. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020**

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

1. El uso general a prever por el Plan Parcial respetará lo previsto en el Plan General, así como con los usos permitidos y prohibidos por estas Normas para cada zona.

2. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

3. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones, y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

4. El Plan Parcial establecerá para su ejecución la división de su territorio en polígonos, y habrá de expresar con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

6.5. Reservas para equipamiento en los Planes Parciales.

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

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

6.6. Determinaciones de los Planes Parciales. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

6.7. Contenido documental de los Planes Parciales. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

6.8. Definición de los Proyectos de Urbanización. \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

6.9. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización \* Derogado por MP PGOU NUM-1-2020

6.10. Proyecto obras de viales.

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

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

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

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

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

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

2. Habrá de preverse como mínimo un consumo medio de 300 litros por habitante

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)

[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- y día y 1 litro por segundo y hectárea en áreas de industria. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 3'0. En zonas de viviendas e industria debe preverse un hidrante de 100 mm. de modelo adoptado por el Ayuntamiento, por cada 12 hectáreas.
- Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.
  - Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0'070 metros derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

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

- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0'30 metros de diámetro y las velocidades máximas de 3 metros por segundo cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.
- Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0'5 metros por segundo.
- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros inferiores a los 0'30 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.
- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0'5 metros cúbicos, como mínimo.
- Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia, se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas. Si la superficie excede de las 20 hectáreas se calculará los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:  $I = 260 \cdot n^{0.42} : t^{0.52}$ , donde "n" es el número de años de probabilidad de repetición y "t" el tiempo en minutos de duración de la lluvia e "I" su intensidad en litros por segundo y hectárea.
- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:
  - Zona urbanizada con edificación de casco antiguo o intensiva: 0,6
  - Zonas con edificación abierta, unifamiliar en fila o agrupada: 0,5
  - Zonas con edificación industrial: 0,3
  - Zonas de uso de equipamiento escolar o similar y edificación unifamiliar dispersa: 0,2
  - Zonas de parques, jardines, deportivas, cultivos: 0,1
- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación, predominantemente

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

residenciales, en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas, viertan directamente a los arroyos naturales.

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

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

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

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

#### 6.13. Proyectos y obras para servicio eléctrico.

1. Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones de la normativa sectorial vigente y las siguientes.

2. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas que tengan que alimentar.

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

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

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

6. En el interior de los edificios no se podrá establecer por debajo del primer sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas, en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

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

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

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

deberá acompañarse al proyecto.

9. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se señalen en la legislación sectorial vigente.

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

**6.14. Inspección de obras.**

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

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

- a) En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras;
- b) A los tres meses de comenzarlas;
- c) A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes si fueran varias.
- d) A la terminación de cada etapa.

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

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

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

**6.15. Recepción de las obras y plazo de garantía.**

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

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

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

\*\*\*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p>  |  | Expte.: 2020/1123 |
| <b>TITULO VII:<br/>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE. -</b> |  |                   |

**7.1. Definición.**

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

**7.2. Construcciones permitidas.**

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

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

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento de la Ley del Suelo y con la salvedad establecida en el último párrafo de esta norma, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarias para las explotaciones agrícolas y queden vinculadas a las mismas, en lugares en los que no existan posibilidad de formación de un núcleo de población tal como se define en el apartado 7.4. de estas Normas, y de acuerdo con las prescripciones del apartado 7.3 de estas Normas.

En las áreas protegidas definidas en el plano nº 1, anteriormente citadas, única y exclusivamente podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, la reconstrucción, la reforma, la rehabilitación y/o el cambio de uso de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social existentes, siempre que se destinen a un uso que mantenga su carácter público, que se justifique la falta de incidencia de la edificación sobre las características del paisaje que se ha de proteger, que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población tal como se define en el apartado 7.4 de estas Normas, y se cumplan las prescripciones del apartado siguiente.

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

1. Los tipos de las construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, y los edificios de viviendas de uso multifamiliar.
2. Cualquier construcción, cualquiera que sea su uso, con excepción de las de uso asistencial, sanitario, deportivo y cultural existentes, no podrán ocupar más del 5% de la parcela catastral en que se asiente, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 20 veces superior en su superficie al área ocupada con retranqueos mínimos de la edificación de 15m a cualquiera de los linderos. La parcela a edificar tendrá una superficie de 5.000 metros cuadrados. Cuando el uso de la edificación sea de vivienda, la parcela a edificar tendrá una superficie mínima de 10.000 metros cuadrados, que podrá ser reducida a 5.000 metros cuadrados, siempre que no puedan contabilizarse

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

más de dos viviendas en un radio de 200 metros desde la que se pretende implantar.

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

3. Las construcciones de uso asistencial, sanitario, deportivo y cultural existentes, se regirán por los siguientes parámetros:

- La ocupación en planta de la edificación será como máximo el 70% de la superficie de la parcela.
- Edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados.
- Retranqueo mínimo a linderos 3 m.
- Altura: Tres plantas, máxima 9 metros.
- Distancia de la edificación a carreteras: Las generales de la Ley 5/96, de Carreteras de Cantabria, con un mínimo de cinco metros al eje de la calzada o camino cuando sea municipal o particular.

#### 7.4. Formación de un núcleo de población.

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

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

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

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

#### 7.5. Delimitación de núcleos rurales.

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

*El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 27 de Mayo de 1.998, adoptó el siguiente acuerdo que fue publicado en el BOC nº 134 de fecha 7 de Julio de 1.998:*

*a) Señalar que la normativa aplicable a las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en núcleo rural es la derivada del régimen del suelo no urbanizable previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, para el suelo no urbanizable simple, con la excepción derivada de la condición de núcleo rural, concretándose la misma en el siguiente detalle:*

- *Delimitación núcleo rural. El expresamente determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.*
- *Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>*
- *Ocupación parcela: máximo 5 por ciento de la parcela catastral.*
- *Terreno afecto a la construcción: 20 veces superior en superficie al área ocupada.*
- *Tipología: la del entorno.*
- *Retranqueo mínimo: 15 m. a cualquiera de los linderos.*

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03  
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE<br/><b>Laredo</b></p> |  | Expte.: 2020/1123 |
|--|--|-------------------|

- Usos: Los del artículo 16 del RDL 1/92, sin que la vivienda debe estar afecta a la explotación agrícola.
- Altura: Dos plantas, máxima 6 metros.
- Posibilidades de viviendas agrupadas Art.10 Ley 9/94): No
- Distancia a carretera: Las generales de la Ley 5/96, de Carreteras de Cantabria.

*La tramitación de las autorizaciones para construir en los citados núcleos rurales a tenor de lo establecido al artículo 12 de la Ley 9/94 será competencia del Ayuntamiento.*

*b) De conformidad con lo establecido al artículo 70, de la Ley 7/85 de 2 de abril, se deberá proceder a la publicación en el B.O.C., del presente acuerdo del Pleno a fin de la adecuada publicidad del mismo, remitiendo igualmente copia a la C.R.U. para su constancia.*

\*\*\*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

**AL AYUNTAMIENTO DE LAREDO.**

D. [REDACTED], mayor de edad, provisto de [REDACTED], actuando en calidad de Consejero Apoderado y nombre y representación de la mercantil **ALDI REAL ESTATE S.L.U.** provista de CIF **B-02883791** y con domicilio a efectos de notificación en Sant Cugat del Vallès (Barcelona), Calle Víctor Hugo número 1, ante el Ayuntamiento comparece y como mejor proceda **DICE:**

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 22 de enero de 2022 (BOC núm. 16) la modificación puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales. (Expediente 2020/1123) y dentro del plazo de 45 días concedido al efecto se formulan las siguientes,

**ALEGACIONES**

**PREVIA.-** La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo 1-2020 se denomina "Propuesta de Modificación Puntual para adaptar las Normas Urbanísticas a la realidad jurídica existente". Este motivo tal y como expondremos a continuación hace necesarias y pertinentes las alegaciones que se contienen en el presente escrito.

**PRIMERA.-** Antecedentes.

El supermercado Aldi se encuentra ubicado en la parcela catastral 4555806VP6045N0001ME, sita, al igual que la mayoría de grandes y medianas superficies de Laredo, en la Avenida Wenceslao López Albo, que discurre por la carretera Nacional 634 en dirección a Colindres.

Parcela catastral en la que se encuentra el supermercado Aldi:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 4555803VP6045N00011E

| DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE  |                           | PARCELA  |  |        |                           |                           |             |       |     |      |        |   |            |
|--|---------------------------|--|--|--------|---------------------------|---------------------------|-------------|-------|-----|------|--------|---|------------|
| Localización:<br>BO CALLEJO 23<br>38775 LAREDO (CANTABRIA)   |                           | Superficie gráfica: 3.807 m <sup>2</sup><br>Participación del inmueble: 100,00 %<br>Tipo: Parcela construida sin límite horizontal |  |        |                           |                           |             |       |     |      |        |   |            |
| Clase: URBANO<br>Uso principal: Comercio<br>Superficie construida: 1.348 m <sup>2</sup><br>Año construcción: 2018  |                           |   |  |        |                           |                           |             |       |     |      |        |   |            |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Estado</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CONSTRUCION</td> <td>1.348</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>OTRO</td> <td>0,0000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>0,0000</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> |                           |  |  | Estado | Superficie m <sup>2</sup> | Superficie m <sup>2</sup> | CONSTRUCION | 1.348 | 100 | OTRO | 0,0000 | 0 | INDUSTRIAL |
| Estado   | Superficie m <sup>2</sup> | Superficie m <sup>2</sup>  |  |        |                           |                           |             |       |     |      |        |   |            |
| CONSTRUCION  | 1.348                     | 100  |  |        |                           |                           |             |       |     |      |        |   |            |
| OTRO   | 0,0000                    | 0  |  |        |                           |                           |             |       |     |      |        |   |            |
| INDUSTRIAL   | 0,0000                    | 0  |  |        |                           |                           |             |       |     |      |        |   |            |

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC"

Jueves, 24 de Mayo de 2023

A su vez el aparcamiento del supermercado se encuentra ubicado sobre la parcela catastral 4555803VP6045N0001LE, destacando que actualmente la citada parcela se encuentra urbanizada y en funcionamiento.

El planeamiento vigente en Laredo es el PGOU de 1987, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo el 23 de febrero de 1987 y publicado en el BOC el 4 de mayo de 1987.

El plano de clasificación del suelo de la citada normativa recoge la parcela sobre la que se encuentra el supermercado, clasificada como Suelo Urbano, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

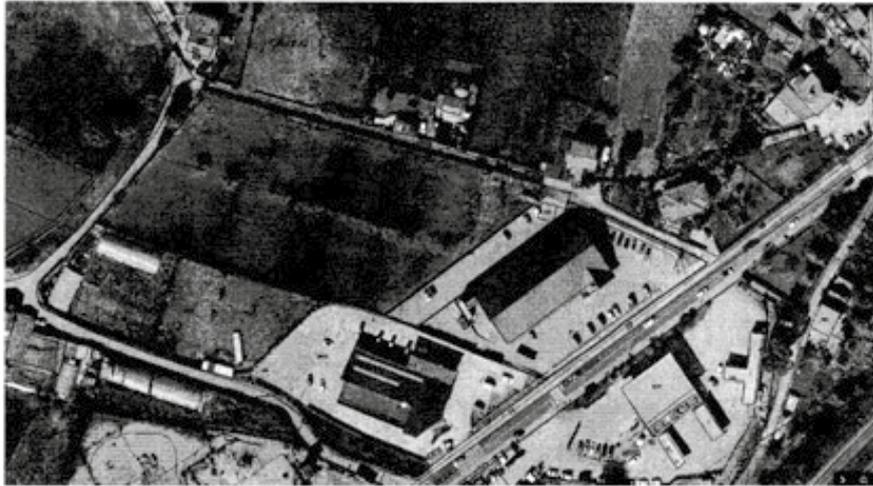
Para clasificar del suelo en esta zona de Laredo el PGOU de 1987 dispuso una línea de 50 metros hacia el interior de las parcelas que lindaban con la carretera Nacional 634, de manera que a lo largo del desarrollo del Plan durante estos más de treinta años se han ido implantando diferentes usos comerciales e incluso de servicios, como por ejemplo la Estación ITV colindante con el supermercado Aldi. La siguiente imagen corresponde al año 1988. En la misma, se puede apreciar el estado real del suelo que había sido clasificado como urbano por el PGOU.



(Imagen obtenida de [mapas.cantabria.es](http://mapas.cantabria.es))

El desarrollo del suelo clasificado por el Plan como urbano ha dado lugar al desarrollo de la franja de terreno de 50 metros de anchura que fue clasificada como suelo urbano. En el caso de Aldi esa franja de 50 metros de anchura coincide con la fachada posterior de la edificación (línea azul en la siguiente fotografía (fuente: catastro)):

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Siguiendo con la exposición de antecedentes de esta parcela hay que señalar que, como se aprecia en la fotografía, la zona del aparcamiento posterior de la parcela (ubicada a continuación de la línea azul que sirve para delimitar el suelo clasificado como urbano por el PGOU), se encuentra fuera de la franja clasificada originariamente como suelo urbano por el PGOU y pertenece a la finca catastral 4555803VP6045N0001LE, actualmente clasificada por el PGOU como suelo rústico de protección ordinaria.

Para poder dotar a esa franja de terreno del uso actual (aparcamiento) se tramitó un expediente ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siguiendo el procedimiento establecido en el art. 116 de la Ley 2/2001 de Cantabria, que obtuvo autorización para el uso de aparcamiento por Resolución de fecha 23 de octubre de 2009, que se adjunta como *documento n.º 1* de la presente alegación. Esta autorización ha permitido finalizar la urbanización de la parcela para el uso de aparcamiento con todos los servicios disponibles integrada física y funcionalmente en la parcela sobre la que se levanta la edificación clasificada en el PGOU como suelo urbano.

Esta sociedad actualmente viene utilizando la parcela para aparcamiento en función de las autorizaciones de uso conforme al artículo 116 de la LOTRUSCA y la constitución de un derecho real de servidumbre, con la obligación de adquirir esta parcela para su agrupación a la parcela colindante propiedad de esta sociedad, siempre y cuando pueda ser segregada de la finca matriz, para lo cual la porción de suelo rústico debe ser segregada de la finca

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

matriz para su agrupación a la finca urbana. Por ello, si una vez clasificada no cumpliera las condiciones de parcela mínima de conformidad con la ordenanza de zona aplicable, no tendría incidencia porque esta sociedad manifiesta su compromiso expreso de agrupar la parcela a la parcela colindante urbana propiedad de esta sociedad a la que funcionalmente está actualmente unida. Esta segregación es posible de conformidad con el apartado 1.b) del art. 196 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

Como se puede ver en la anterior fotografía y se ve desde una perspectiva más amplia en la siguiente (fuente: mapas.cantabria.es), los distintos usos en las parcelas han ido suponiendo a través de distintas autorizaciones una urbanización de franjas de terreno de mayor superficie que la inicialmente clasificada como urbana por el PGOU. Las parcelas por lo general son de uso comercial destinadas a diferentes supermercados a excepción de la estación de Inspección Técnica de Vehículos. En todas ellas se puede ver como la implantación de los usos ha supuesto la transformación del suelo, convirtiéndose en parcelas urbanizadas y actualmente en uso.



#### SEGUNDA.- Clasificación del Suelo.

No existe discusión sobre el carácter reglado del suelo urbano. Entendemos que, atendiendo a criterios de oportunidad, la presente

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Modificación Puntual debería abordar el problema que se suscita no solo en la parcela de nuestra propiedad, sino en todas las parcelas adyacentes a la Carretera Nacional 634, que ya hemos expuesto en el anterior punto de nuestra alegación. Y es que como se puede apreciar de las fotografías que se acompañan a la presente alegación, aquellas partes de las parcelas colindantes a la carretera nacional 634, que se encuentran fuera de los 50 m que fueron clasificados como urbanos por el plan general de ordenación urbana de 1987, se encuentran plenamente urbanizadas y con un uso evidentemente urbano, en el caso de Aldi, como se aprecia en las fotografías se trata de un aparcamiento.

En la siguiente imagen se señala la zona que estimamos debe clasificarse como suelo urbano:



Como se puede observar materialmente se trata de una única parcela en la que la zona de aparcamiento que fue autorizada se integra en el conjunto de la edificación pasando a formar parte del suelo urbano con la urbanización consolidada, ya que ambas parcelas físicamente son una única parcela.

Si ambas parcelas están urbanizadas y funcionalmente integradas como una única unidad predial, parece coherente y lógico de conformidad con el poder normativo de lo fáctico, que ambas se consideren una unidad predial en suelo urbano con el mismo uso y calificación para segregar la porción sobre la que se ha construido el aparcamiento de la finca matriz rústica y su agrupación a la finca urbana a la que actualmente funcionalmente está ligada (área industrial).

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Por otra parte, la agrupación material de ambas parcelas a través de una urbanización común y conjunta que funcionalmente las une determina que la porción de la parcela rústica urbanizada para servicio de aparcamiento se integre en la malla urbana en las mismas condiciones que la parcela sobre la que se encuentra levantado el edificio que actualmente está clasificada como urbana.

Las condiciones para que un suelo deba ser clasificado como urbano, y las dos categorías posibles de suelo urbano, deriva de la interpretación conjunta integrada la normativa estatal básica y normativa autonómica (Real Decreto Legislativo 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria).

Como es sabido, la actual Ley del Suelo del Estado, para establecer el estatuto básico de la propiedad y un común denominador normativo para la propiedad, no utiliza la técnica de la clasificación del suelo, sino que diferencia los terrenos, a estos efectos y de valoraciones, en dos situaciones básicas (artículo 21): (i) el suelo en estado rural, que es el preservado de su transformación mediante la urbanización y el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado; (ii) el suelo en situación de urbanizado, que es el que está legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de la población del que forma parte, y cumple alguna de las tres condiciones siguientes:

- *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- *Tener instaladas y operativas, conforme lo establecido en la legislación urbanística aplicable (normativa autonómica), las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística, o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con los sistemas las preexistentes.*
- *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial y*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

*urbanística (normativa autonómica), según ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

- *También se encuentran en la situación de suelo urbanizado los núcleos rurales tradicionales cuando la legislación autonómica les atribuya la condición de suelo urbano o asimilado.*

La normativa autonómica de Cantabria se adapta, al menos parcialmente, al Texto Refundido de la Ley del Suelo del Estado de 2008 (hoy Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015), mediante la ley 7/2014 de 26 de diciembre, la cual, en el artículo 28 modifica parcialmente la ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, modificando los artículos 47, 61 y 222 y añadiendo el artículo 102 bis, relativo a las Actuaciones sobre el Medio Urbano.

La Ley 2/2001 de Cantabria de 25 de junio de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su art. 95 establece que tendrán la condición de suelo urbano:

a) *Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.*

b) *Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.*

c) *Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.*

d) *Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Por tanto, una interpretación conjunta e integrada la normativa estatal y autonómicas determina que el poder normativo de lo fáctico exige la clasificación como suelo urbano de todos los terrenos que se encuentren incluidos en la malla urbana por estar consolidados por la urbanización (disponer de los servicios urbanos integrados en la malla urbana), como es el caso, y los terrenos incluidos en la malla urbana que no estén consolidados por la urbanización porque sólo dispongan de tres de los servicios exigidos por la normativa autonómica, pero estén consolidados por la edificación por incluirse en un ámbito homogéneo parcialmente edificado en el que la superficie edificada es igual, al menos, a la superficie no edificada.

La exigencia de la malla urbana trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables. Es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente. Conforme al artículo 95 de la Ley del Suelo de Cantabria la malla urbana se asimila a las características de las construcciones y edificaciones que permita el *planeamiento*.

*"...integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento..."*

Por tanto, un terreno está en la malla urbana cuando de conformidad con la morfología del núcleo al que pertenece dispone de una urbanización básica, no está desligado del entramado urbanístico existente que tiene unas características que permite servir a las construcciones y edificaciones que permita construir el planeamiento en el terreno y, además, no quede exonerado de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos en relación a las cargas asumidas por los terrenos del entorno de la malla en que se incluye que ya están edificados.

La esencialidad de la malla urbana más allá de la interpretación maximalista de la existencia de servicios y urbanización perimetral se recoge en la **Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 2.007 (2007/4784)**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

refiriéndose a la malla urbana, indica lo siguiente acerca del concepto jurídico indeterminado:

*"Cierto es que ese concepto jurídico indeterminado de inserción en la malla urbana no exige que el suelo en cuestión esté incluido en dicha malla, hasta el punto de estar todo él rodeado por ella; ni exige, por tanto, que todo su perímetro esté rodeado por vías urbanas. Pero sí son trascendentes a la hora de aplicarlo las circunstancias que puedan ser indicativas de cuál sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos."*

Esta sentencia, que probablemente es una de las que defina con mayor claridad la malla urbana, ratifica lo expuesto anteriormente en el sentido de lo determinante de la morfología e imagen del asentamiento urbano para valorar la inserción en la malla urbana del terreno concreto.

La evolución jurisprudencial del concepto se recoge de forma, a nuestro juicio, bastante didáctica en la **Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2011**, que se reproduce parcialmente a continuación:

*"En la reciente STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006) hemos reiterado que "Desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de **suelo urbano** como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento -- STS de 27 de noviembre de 2003 (casación 984/1999)--, que parte de la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya edificadas en determinada proporción). Así se reguló en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), este último de carácter básico y aplicable al caso. Se basa por tanto en la **"fuerza normativa de lo fáctico"**, de tal manera que el planificador no puede **clasificar** como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo **clasificarlo** como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad".*

*En esta misma línea hemos expuesto (SSTS de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003) que "la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 78 LS no es suficiente para su **clasificación como suelo urbano** si aquella no se*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

*encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del **suelo urbano** por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los **suelos urbanizables**. Y la propia sentencia recurrida reconoce claramente que la parcela en cuestión no se halla enclavada en la trama urbana”.*

*En nuestra Sentencia de 23 de noviembre de 2004 (casación 5823 / 2000) , por su parte, hemos insistido en que este requisito de inserción en la malla o trama urbana de la ciudad exige “que exista una **urbanización básica constituida** por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente”.*

*Y en la de 17 de julio de 2007 (casación 7985/2003) añadimos la trascendencia de “... las circunstancias que puedan ser indicativas de cual sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que trasforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos. La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el **suelo urbano** sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una **zona urbanizada** , y ni un metro más allá (así, en sentencias de 1 de junio de 2000 o 14 de diciembre de 2001); también, en la de que el **suelo urbano** no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con **zonas urbanizadas** (así, en la última de las citadas o en la de 12 de noviembre de 1999); o, en fin, en la de que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su **clasificación como suelo urbano** si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003); se trata así ---añaden estas sentencias--- de evitar el crecimiento del **suelo urbano** por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los **suelos urbanizables**”.*

*Mas recientemente, en la misma línea, SSTs de 10 de junio (recurso de casación 518/2005), 28 de julio (recurso de casación 2288/2005) y 23 de septiembre de 2009 (recurso de casación 2926/2002).”*

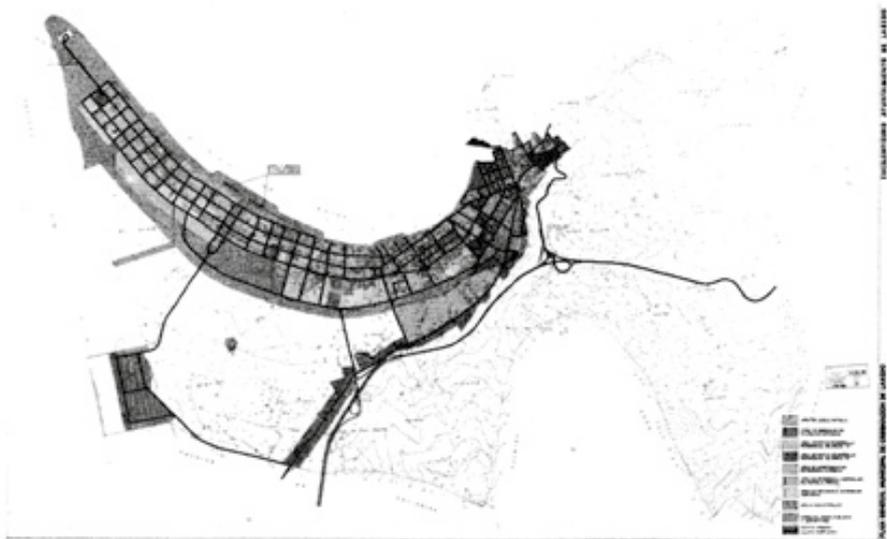
En este caso concreto es evidente que como consecuencia del desarrollo del plan general se ha producido la consolidación de la parcela atendiendo al grado de urbanización de la misma, se trata de un terreno totalmente transformado por la urbanización e integrado en la malla urbana, de acuerdo con la definición que de este concepto jurídico indeterminado ha venido haciendo la jurisprudencia. Es por ello que se considera que el ayuntamiento

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

debe, atendiendo al criterio de oportunidad, representado por la presente modificación puntual, así como al criterio de legalidad y al carácter reglado del suelo urbano, debería clasificar la parcela como suelo urbano consolidado otorgando a la misma la misma calificación que las parcelas del entorno en donde se encuentra ubicada.

**TERCERA.-** se considera, además, que la presente modificación debería tener en cuenta las necesidades actuales de los usos productivos, que han variado en relación con el momento de aprobación del PGOU. Nos referimos en este punto a dos situaciones concretas, la regulación de la altura máxima permitida y de la ocupación máxima en parcela.

Plano de calificación. Parcela calificada como de área industrial.



El título V de la normativa del PGOU de Laredo regula las condiciones particulares para cada una de las zonas, en el apartado siete del citado título se definen las condiciones particulares para el área de industria, área en la que se encuentra la parcela objeto de la presente alegación. El art. 5.7.5 regula la ocupación máxima estableciendo que en su Los Manolos sobre pasará del 40 %, mientras que en suelo urbanizable podrá llegar a ser hasta del 65 % de la superficie de la parcela entre alineaciones exteriores y en aquellos casos en los que la tipología constructiva sea de "naves nido" la ocupación del suelo podrá

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

ser del 100%. La modificación puntual propone una ocupación del 40 %, en todos los casos salvo para "naves nido", en cuyo caso se permite una ocupación de hasta el 60 %.

Cabe destacar que limitar la ocupación en el suelo urbano al 40 % supone una merma de las condiciones de las parcelas en relación con la actividad terciaria que en la mayoría de ellas se desarrolla, la tipología constructiva dentro de este sector ha ido evolucionando en lo que se refiere sobre todo a los espacios exteriores, lo cual limita a la larga el desarrollo de la actividad generando una disfunción del uso, que acaba incidiendo sobre los propios, usuarios, vecinos de Laredo. Se propone que la ocupación máxima de las parcelas en el área de uso industrial se regularice en el municipio al 60%.

Por otro lado, el art.5.7.9 que regula la altura máxima establece que la altura máxima permitida es de 7,50 m, con una planta en suelo urbano.

Entendemos, asimismo, que esta limitación de la altura en suelo productivo, supone al igual que una gran limitación a este tipo de usos, teniendo además en cuenta que se introduce con la modificación puntual una serie de usos, que anteriormente no se encontraban permitidos en el área industrial, como por ejemplo el uso hotelero o la hostelería. Asimismo, los usos comerciales que ya se encuentran implantados, sufren una gran limitación como consecuencia de la aplicación de este artículo, que les limita el desarrollo, así como realizar ampliaciones, reformas e incluso adaptarse a las normativas técnicas que regulan las instalaciones en este tipo de usos, que como bien se sabe discurren entre el forjado del edificio y la planta. Por ello entendemos que debe aumentarse el número máximo de plantas a dos plantas en el área industrial a los efectos de garantizar la continuidad del uso, la compatibilidad del mismo y su modernización y adaptación a la normativa técnica aplicable.

Por todo ello,

**SOLICITO AL AYUNTAMIENTO DE LAREDO**, que teniendo por presentado este escrito junto a los documentos que se adjuntan, se sirva admitir todo ello y, en su virtud tenga por formuladas en tiempo y forma alegaciones a la Modificación Puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

General de Ordenación Urbana para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales. (Expediente 2020/1123), y se estimen las mismas incorporando las propuestas contenidas en el presente escrito de alegaciones, a la citada Modificación Puntual. En Laredo a 28 de marzo de 2022.

Fdo.



---

**ALDI REAL ESTATE S.L.U.**



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



DÑA. M<sup>a</sup> ROSARIO LOSA MARTÍNEZ  
EXCMA. ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE LAREDO  
Av. de España, 6, 39770 Laredo, Cantabria

**ASUNTO: PRESENTACIÓN DE ALEGACIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N<sup>o</sup> 1/2020 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE LAREDO**

**[REDACTED]**, mayor de edad, con **[REDACTED]**, en representación de la Federación de Comercio de Cantabria (COERCAN), con CIF G39498829 y domicilio en Calle Vargas, 47 escalera dcha. 3<sup>o</sup> 39010 de Santander, Cantabria, comparece en el trámite de Información Pública de la aprobación inicial de la modificación puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales, dando traslado de las siguientes alegaciones:

**I. ADMISIBILIDAD**

Mediante Boletín Oficial de Cantabria n<sup>o</sup> 16 de 25 de enero de 2022 se publica el anuncio de "Información Pública de la aprobación inicial de la modificación puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales, con una duración 45 días a contar desde el día siguiente al de publicación, venciendo dicho plazo el 29 de marzo de 2022.

Por tanto la presente alegación se presenta en plazo y forma, solicitando con ello que sea admitida a trámite.

**II. ALEGACIÓN**

**1.- De la Federación del Comercio de Cantabria (COERCAN)**

La Federación del Comercio de Cantabria (COERCAN) nace con el objetivo de ser el órgano de referencia del pequeño comercio en nuestra región, el encargado de llevar a efecto todo tipo de actividades destinadas a lograr la consolidación de la PYME en Cantabria, y alcanzar con ello un nivel de competitividad suficiente, a pesar de las dificultades que se suponen a este sector.

Desde la constitución de la Federación, en febrero de 2001, se están cubriendo, en la medida de lo posible, las necesidades planteadas por los más de 3.000 comercios y empresas integradas en las asociaciones que componen COERCAN, integrada ésta a su vez en la Confederación Española de Comercio (CEC), CEOE y CEPYME. En la actualidad, la Federación del Comercio de Cantabria está compuesta por 36 asociaciones gremiales y locales del campo de la distribución comercial y los servicios, extendidas por todos los municipios de nuestra región, por lo que constituye un punto de referencia del comercio en Cantabria.

1

Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3<sup>o</sup> 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Las actividades de COERCAN están encaminadas a mejorar las condiciones del pequeño comercio de Cantabria, para conseguir un mayor impulso del mismo y de esta forma poder competir con las grandes superficies comerciales instaladas en esta Comunidad.

En virtud de todo ello, hemos considerado oportuno presentar, en nombre propio, la siguiente alegación atendiendo a los intereses que nos han trasladado empresarios que desarrollan actividades comerciales en esta zona de Laredo y entendiendo que se ajusta a la realidad empresarial del momento, por lo que, de esta manera, se garantizaría tanto los intereses de las empresas que pudieran verse afectadas como los objetivos que pueda tener el Ayuntamiento.

#### **2.- De la necesidad de reforzar el tejido comercial y el espíritu de la presente alegación**

La estructura comercial de Laredo presenta dos vertientes bien diferenciadas, las cuales han demostrado ser compatibles y sostenibles en el tiempo.

Por un lado presenta un comercio local activo, de centro urbano, situado principalmente en bajos comerciales y que cubre las necesidades cotidianas de los vecinos de Laredo y sus visitantes, así como de parte de las localidades del entorno que ven el Laredo su referente de servicios.

Por otro lado, aglutina una importante oferta comercial en los márgenes de la antigua carretera nacional 634 (hoy Camino Real y Avenida Wenceslao López Albo), desde el acceso de la autovía hasta el límite con el término municipal de Colindres.

Por la información recibida de esta asociación en ese tramo, y más concretamente en los suelos con calificación industrial – donde el uso comercial es compatible- hay retenidos por el actual texto normativo de las ordenanzas del vigente PGOU de Laredo múltiples proyectos, ya sea por la intención de reforma, sustitución, u ocupación de terrenos aun vacantes.

La mayor parte de estos proyectos se gestaron en la época de vigencia del PGOU hoy en día anulado, si bien, no llegaron a tramitarse o a iniciarse su tramitación ante el decaimiento como nulo del PGOU.

Con la vuelta del hoy en día vigente plan, dichos proyectos se han quedado sin cabida por los motivos que más adelante se dirán, lastrando con ello una inversión en más de 15 millones de euros y de entre 50 y 75 empleos directos.

Por todo ello, la presente alegación en legítima defensa del comercio de Laredo, de la inversión en la Región y de la generación de empleo, persigue adecuar aspectos puntuales y concretos de la normativa urbanística para que bajo un claro criterio de razonabilidad e interés público y social se dé salida a esos proyectos, más los que pudieran generarse, solicitando la modificación de aspectos técnicos de escasa entidad en proporción al beneficio que pueden ocasionar.

2

Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3º 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



### 3.- Los cambios solicitados y su motivación

Los cambios que se solicitan son los siguientes:

#### **1.- Art. 5.7.5 Ocupación máxima del suelo**

La regulación del actual planeamiento contempla una ocupación del suelo del 40% para suelo urbano, del 65% para suelo urbanizable, y del 100% de la parcela en suelo urbanizable destinado a naves nido.

La regulación propuesta por la modificación puntual permite una ocupación del 40% salvo para naves nido que permite hasta el 60%.

Se considera acertado haber desvinculado la ocupación de la clase de suelo de que se trate, puesto que la ocupación tiene que ser acorde al uso propuesto.

No obstante la ocupación del 40% es una ocupación bastante limitada si de actuaciones productivas se trata. Más aún cuando por necesidades productivas y ambientales cada vez se pueden tener menos espacios exteriores de almacenaje o de actividades que tradicionalmente se han realizado al descubierto.

Esta ocupación del 40% además, impide el crecimiento de muchas actividades que tienen agotado ese porcentaje, y supone una desventaja competitiva respecto de los municipios del entorno en cuanto a la atracción de actividades.

Hay que tener en cuenta que el suelo urbano de la recta del Camino Real- Wenceslao López Albo que aglutina el suelo urbano industrial de Laredo está definido por un fondo de 50 metros desde la calle, lo que deviene en que no existan parcelas de un tamaño grande.

Por ello es aún más necesario aumentar la ocupación de las parcelas, para favorecer la implantación de empresas que, en atención al interés público urbanístico que preside los actos de planeamiento, es la finalidad de esos suelos.

En un ejercicio de derecho comparado, se puede apreciar como la ocupación del 40% es muy inferior a la de los municipios vecinos a Laredo, y a las grandes localidades de Cantabria:

- Colindres: ocupación libre, salvo retranqueos
- Limpias: no tiene suelo productivo
- Santoña: ocupación libre, salvo retranqueos
- Liendo: 2/3 (66,6%)

3

Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3º 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



- Bárcena de Cicero: 70%
- Escalante: 55% de la parcela bruta (lo que será entre el 55% y el 100% de la neta)
- Santander: 100% en categoría 1, 60% en categoría 2 y 40% en categoría 3 (siendo esta última la minoritaria)
- Torrelavega: del 60% al 100% según tipología
- Castro Urdiales: 65% u 85% según categoría de suelo industrial

Por todo ello, y aun siendo un porcentaje un tanto restrictivo, se solicita modificar el artículo 5.7.5 para que la ocupación máxima en el suelo industrial sea con carácter general del 60% o el porcentaje superior a éste que en base a los argumentos esgrimidos estime el Ayuntamiento.

#### II.- Art. 5.7.9 Altura máxima

El artículo 5.7.9 establece una planta de altura máxima de 7,50 m, que se permite superar en el suelo urbanizable.

La propuesta de modificación puntual no plantea modificar este artículo.

La Revisión del Plan General anulada y que estableció otro ordenamiento jurídico permitía dos plantas de altura en vez de una.

Al margen de los motivos de anulación, que nada tienen que ver con la ordenanza de suelo industrial, fue el Ayuntamiento de Laredo en un acto Plenario ratificado por el Gobierno de Cantabria quien decidió la conveniencia de que en el suelo productivo se pudieran construir dos plantas de altura.

Es decir, se ejerció la potestad discrecional de la administración – *ius variandi*- para elegir la mejor solución entre diversas alternativas razonables.

Pues bien, la decisión de que en suelo productivo se establezcan como dos alturas el número de plantas máximas se considera más ajustada a las necesidades sociales que deben atenderse con el planeamiento, siendo morfológicamente coherente con el mayor abanico de usos que ahora quiere dar la corporación.

Hay que tener en cuenta que la principal innovación que mediante la modificación puntual quiere introducir el Ayuntamiento de Laredo en el suelo industrial es la de diversificar los usos, introduciendo algunos nuevos que son el hotelero, oficinas, espectáculos y salas de reunión (que incluye la hostelería).

4

Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3º 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

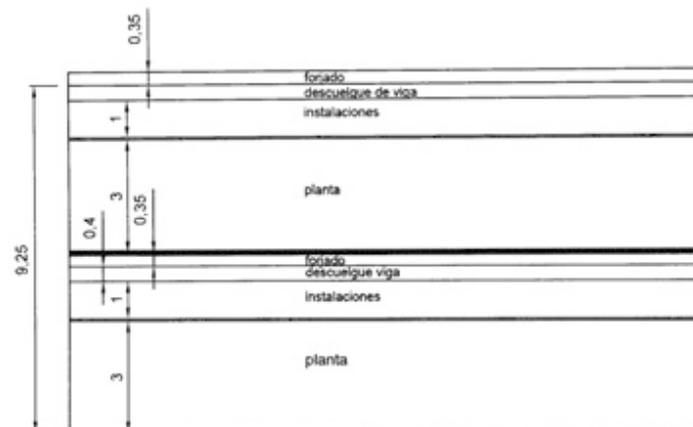


Pues bien, es muy dudoso que puedan ubicarse hoteles (por ejemplo alojamiento para camioneros, que es el uso que ejemplifica el Ayuntamiento en el texto de la modificación que debería existir en los suelos industriales) o de oficinas, en una sola planta de altura, pues son usos que realmente no necesitan ni encajan bien en planta baja, sino más bien en plantas altas.

Por otro lado, hay establecimientos comerciales ya implantados o con previsión de poderse implantar que podrían ampliarse, reformarse o sustituirse si se pudieran desarrollar dos plantas de altura.

En relación con la altura de cornisa, hay que tener en cuenta que las alturas libres de los usos productivos son por lo general más amplias que las de los usos residenciales. Los relativos a actividades industriales clásicas (fábricas y naves) por las propias necesidades de la actividad productiva (maquinaria, necesidad de acceso con grúas, etc), y las de los usos compatibles por sus propias instalaciones, por ejemplos los comercios tienen más de 1 metros de descuelgue de instalaciones, los hoteles y oficinas suelen ir con falso techo y un descuelgue también de 1 metro de instalaciones (principalmente el descuelgue de la climatización), lo que lleva a racionalizar la altura en caso de que finalmente se permita más de una planta de altura en la ordenanza.

Para dos plantas, la altura a cornisa que se considera técnicamente como adecuada sería la resultante del esquema siguiente, de 9,25 m:



5

Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3º 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Por todo ello, se solicita modificar el artículo 5.7.9 para establecer como altura máxima del uso industrial el de 2 plantas, con 9,25 m a cornisa. O en su caso, las alturas mayores que el Ayuntamiento considere.

#### II.- Arts. 1.21 Espacio abierto privado y 1.22 Espacio libre privado

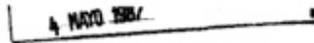
Estos artículos no se proponen modificar en la propuesta sometida a información pública, si bien se considera que traslada a los proyectos uno de los principales problemas para la implantación de nuevas actividades.

Básicamente restringe las zonas de viarios y aparcamientos y obliga a que un 36% de la parcela como espacio libre.

Además es una norma que se ha aplicado de una forma un tanto cambiante, ya que la mayor parte de los proyectos de la recta Camino Real – Wenceslao López Albo que están ya construidos se licenciaron sin aplicar dicho artículo (Tanatorio, ITV, Aldi, Lidl, etc), si bien a partir del periodo de vigencia del PGOU de 2015 donde se empezó a aplicar se ha mantenido ya que también estaba en el texto del PGOU vigente.

Esto se debe a que es un artículo que pertenece al Título I "Clasificación y usos del suelo. Definiciones" de la normativa del PGOU, que constituye condiciones generales de aplicación a todo el término municipal.

Los artículos 1.21 y 1.22 en concreto dicen lo siguiente:



#### 1.21. Espacio abierto privado.

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

#### 1.22. Espacio libre privado.

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

Se pone un ejemplo de lo que supone su aplicación al suelo industrial: se toma una parcela de 1.200 m<sup>2</sup> con una ocupación del 40% y retranqueos de 5 m según ordenanza, de uso industrial.

6

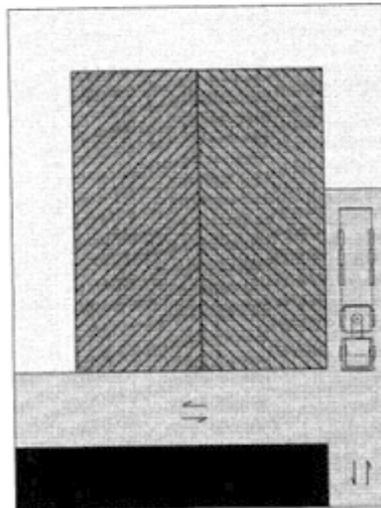
Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3º 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



En la siguiente imagen se hace un esquema de la distribución que en base a esos parámetros procurando que haya zonas verdes y sin atender a los artículos 1.21 y 1.22:



El esquema anterior es sencillo: una nave con la ocupación máxima adosada a retranqueos (en morado), una zona de carga y descarga y unas plazas de aparcamiento exigidas por la normativa, dejando todos los espacios restantes como zona verde (si bien a veces las actividades productivas requiere el uso de espacios exteriores para el desarrollo de la propia actividad)

Este esquema, que parece a todas luces razonable, incumpliría los artículos 1.21 y 1.22, puesto que:

- La zona no edificable, puesto que la ocupación máxima es el 40% de la parcela, es el 60% restante. En este ejemplo  $1.200 \times 0,6 = 720 \text{ m}^2$
- Solo se puede destinar a vías de circulación y aparcamiento un máximo del 40% de la zona no edificable, es decir  $288 \text{ m}^2$ , cuando en el dibujo hay  $401 \text{ m}^2$
- El 60% restante de la zona no edificable debe destinarse a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, es decir  $432 \text{ m}^2$ , cuando en el dibujo hay  $318 \text{ m}^2$ .

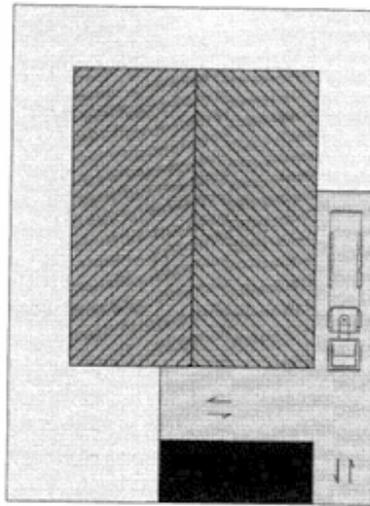
Por tanto, si se tienen que cumplir los artículos 1.21 y 1.22, sin reducir edificación, habría que llegar a una solución como la siguiente, quitando viales y aparcamiento e incrementando zonas verdes):

7

Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3º 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Pues bien, se considera que las restricciones de los artículos 1.21 y 1.22 no son concordantes con la realidad del suelo industrial puesto que:

- En el suelo industrial hay que potenciar y no restringir la facilidad para disponer de vías rodadas interiores dada la importante cantidad de movimientos de vehículos que en general necesitan mover (descarga, almacenaje, repartidores, usuarios, empleados). El hecho por ejemplo de no hacer viales perimetrales a las naves puede de por sí inviabilizar el proyecto (naves logísticas, talleres, etc)
- En suelo industrial hay que potenciar la existencia de aparcamiento, tanto de carga y descarga como de usuarios y empleados. Si no se deja aparcarse en la parcela los clientes o se van a ir a otro establecimiento más cómodo, o van a aparcarse en las aceras (puesto que en esta calle no hay aparcamientos en vía pública). Además no es alternativa la realización de sótanos tanto por su escasa utilidad cuando de actividades productivas se trata como por el importante sobrecoste que supone y que puede lastrar ya de por sí cualquier implantación de una actividad.
- En suelo industrial no hacen falta plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, más allá que las propias de la integración ambiental, las cuales se suelen traducir en un perímetro ajardinado .

8

Federación del Comercio de Cantabria - COERCAN  
CIF G 39498829  
C/ Vargas, 47 escalera dcha. 3º 39010 Santander  
www.coercan.net info@coercan.net

CVE-2023-4819