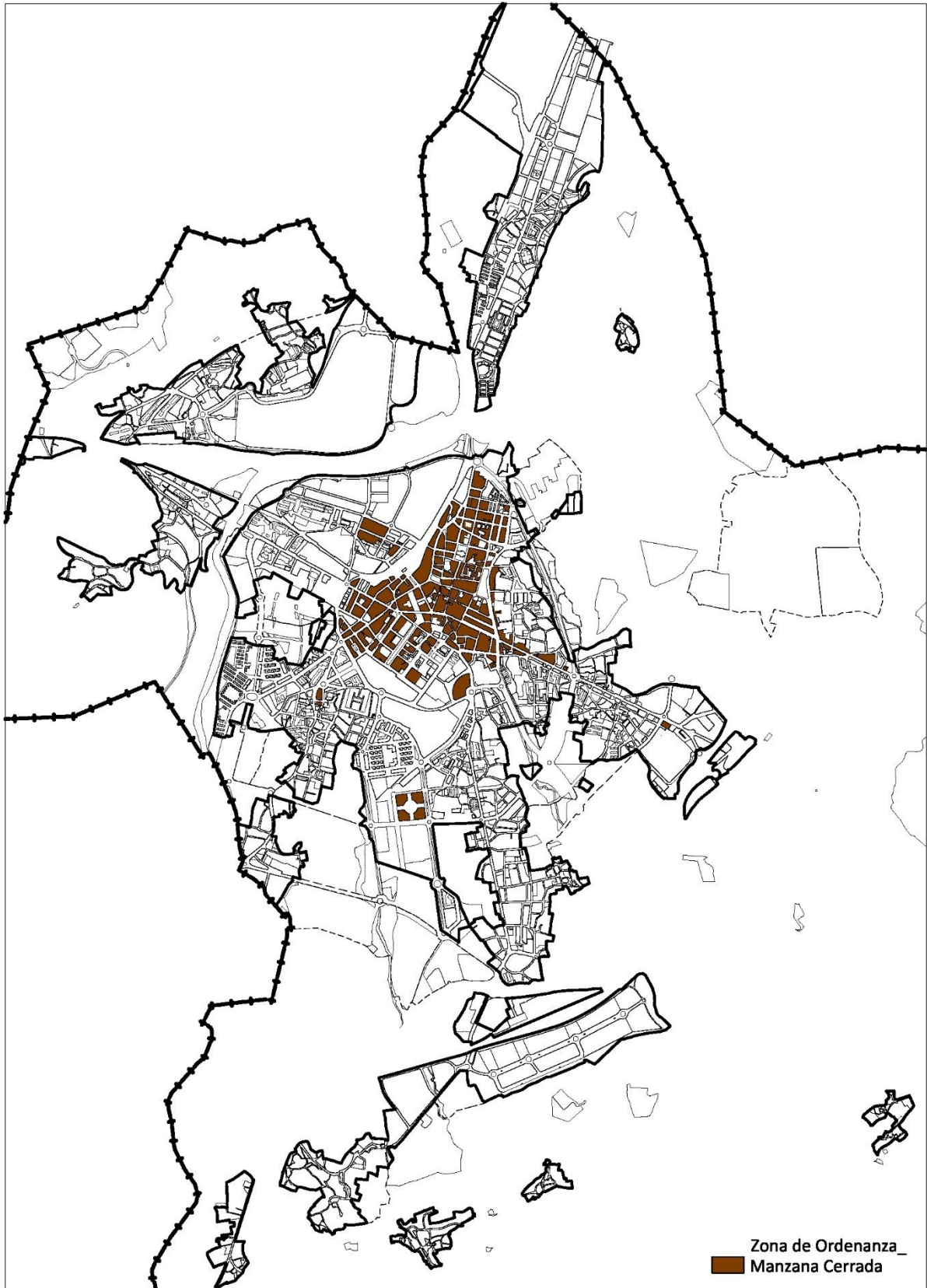


ZONA DE ORDENANZA

MANZANA CERRADA - MC



ZONA DE ORDENANZA		MANZANA CERRADA		MC			
TIPOLOGÍA		Edificación entre medianeras conformando manzanas, con o sin patio.					
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Se establecen dos grados de aplicación según se señala en los planos. ▪ Grado 1: manzana compacta, generalmente con patio de parcela ▪ Grado 2: manzana cerrada con patio de manzana					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Residencial	Vivienda	Colectiva					
Usos compatibles							
Residencial	Residencia comunitaria		X				
Garaje-aparcamiento	Privado		X	X	X		
Terciario (a)	Hospedaje <i>Establecimiento Hotelero</i>						
		Hotel	X				
		Hotel-Apartamento	X				
		Pensión				X	
	<i>Apartamento turístico</i>		X				
	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial, a)	X*	X	X		
		Establecimiento comercial, b)	X*	X	X		
	Oficinas		X	X	X	X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	X		
Otros servicios terciarios			X	X	X		
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X		
	Clase B	Categoría 1ª y 2ª		X	X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	X	X	
	Cultural		X	X	X	X	
	Sanitario		X	X	X		
	Social y Asistencial		X	X	X	X	
	Religioso		X	X	X		
	Deportivo		X	X	X	X	
	Administrativo		X	X	X	X	
	Seguridad		X	X	X		
	Servicios Infraestructuras			X	X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
* Cuando se desarrolle el uso comercial en edificio exclusivo no se permitirán superficies alimentarias.							
(a) Se permite el uso de Establecimiento hotelero: Pensión en las situaciones señaladas, con las condiciones establecidas en la Normativa.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	MC
--------------------------	------------------------	-----------

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		150 m ²
Frente mínimo parcela		6 m
Retranqueos	Fachada	Prohibido
	Linderos	Prohibido, salvo que se fijen gráficamente en planos.
Edificabilidad máxima		El resultado de aplicar el fondo y alturas fijados en plano.
Ocupación máxima de parcela		En planta baja 100% cuando así se señale en planos. En planta piso el 100% entre alineaciones exterior e interior fijadas en planos. Bajo rasante: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
Fondo máximo edificación		Señalado en planos (en su defecto 14 m)
Altura máxima		Señalada en planos
Bajo cubierta		Permitido

CONDICIONES para todos los Grados

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CONDICIONES para los ESPACIOS LIBRES DE MANZANA en Grado 2

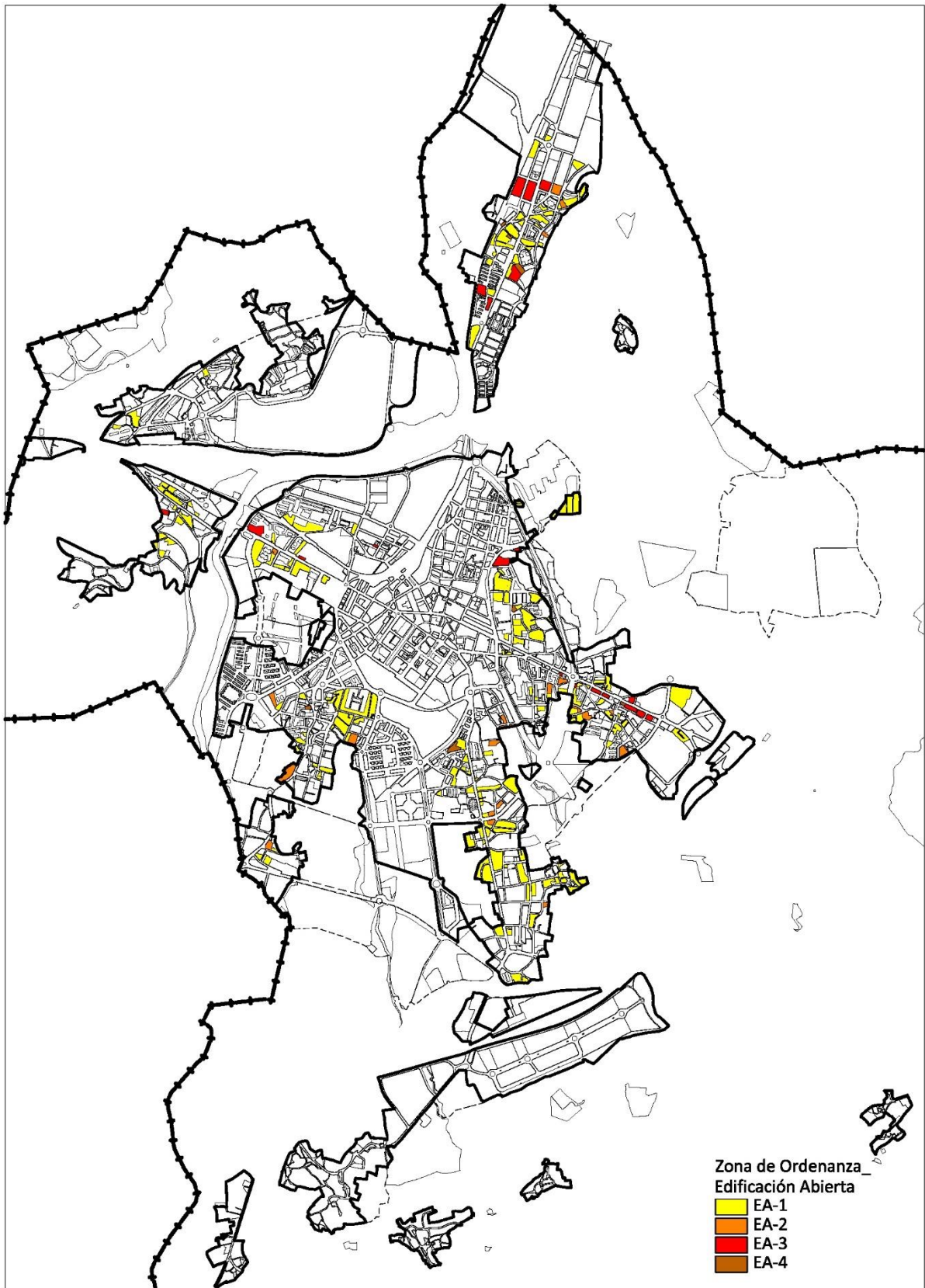
- El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabado del espacio libre de manzana, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:
 - Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
 - No se permite el aparcamiento de vehículos.
 - Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
 - Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

EDIFICACIÓN ABIERTA - EA



ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	EA
TIPOLOGÍA	Edificios exentos y bloques abiertos de varias plantas, en los que predomina el uso residencial colectivo, con espacio libre privado.	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen cuatro grados de aplicación según el número de plantas permitido: ▪ Grado 1: 2 plantas. Vivienda unifamiliar ▪ Grado 2: 2 plantas. Vivienda colectiva ▪ Grado 3: 3 plantas. Vivienda colectiva ▪ Grado 4: 4 plantas. Vivienda colectiva Y dos situaciones: - Mantenimiento de la edificación existente - Nueva edificación	

USOS para el Grado 1

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	D
Uso característico						
Residencial	Vivienda	Unifamiliar				
Usos compatibles						
Residencial	Vivienda	Colectiva	X	X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje <i>Establecimiento Hotelero</i>					
		Hotel	X			
		Hotel-Apartamento	X			
		Pensión	X			
	<i>Apartamento turístico</i>		X			
	Establecimiento Restauración		X	X	X	
	Comercial	Establecimiento comercial, a)			X	
	Oficinas		X	X	X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I			X	
	Otros servicios terciarios			X		
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Religioso		X			
	Deportivo		X			
	Administrativo		X			
	Seguridad		X			
	Servicios Infraestructuras		X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
Usos prohibidos						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	EA
-------------------	---------------------	----

USOS para los Grados 2, 3 y 4

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	D
Uso característico						
Residencial	Vivienda	Colectiva				
Usos compatibles						
Residencial	Residencia comunitaria		X			
Garaje-aparcamiento a)	Privado		X	X	X	
Terciario b)	Hospedaje <i>Establecimiento Hotelero</i>					
		Hotel	X			
		Hotel-Apartamento	X			
		Pensión				X
	<i>Apartamento turístico</i>		X			
	Establecimiento Restauración		X	X	X	
	Comercial	Establecimiento comercial, a)		X	X	
		Establecimiento comercial, b)		X	X	
	Oficinas			X	X	X
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	X	
Otros servicios terciarios			X	X	X	
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X	
	Clase B	Categoría 1ª y 2ª		X	X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	X	X
	Cultural		X	X	X	X
	Sanitario		X	X	X	
	Social y Asistencial		X	X	X	X
	Religioso		X	X	X	
	Deportivo		X	X	X	X
	Administrativo		X	X	X	X
	Seguridad		X	X	X	
	Servicios Infraestructuras			X	X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
a) Únicamente se permite el uso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo en el grado 4.						
b) Se permite el uso de Establecimiento hotelero: Pensión en estas situaciones con las condiciones establecidas en la Normativa.						
Usos prohibidos						
El resto de los no mencionados.						

CONDICIONES para todos los Grados

- Se consideran edificables las parcelas existentes, en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, que tengan una superficie y/o frente inferior a los parámetros mínimos establecidos.
- En el caso de mantenimiento de la edificación existente las obras de demolición no superarán el 30% de la superficie construida, esta cantidad puede ser aumentada, incluso llegando a la demolición, en caso de reconocida necesidad previa presentación de proyecto que lo justifique.
- Cuando el interior de la parcela engloba un número total de viviendas igual o superior a 20, distribuidas en una o varias volumetrías será necesaria la disposición de una salida y una entrada de acceso rodado diferenciada, o disponer de un frente de parcela mínimo para el acceso de 7 m de anchura.

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	EA
--------------------------	----------------------------	-----------

Situación 1: Edificaciones existentes

PARCELACIÓN Y VOLUMEN		Grado 1
Tipología	Unifamiliar	
Parcela mínima	La existente	
Frente mínimo parcela	El existente	
Retranqueos	Fachada	El existente
	Linderos	El existente
Ocupación máxima de parcela	Se considera como ocupación máxima la existente, pudiendo incrementarse esta en el caso de resultar inferior a la prevista en esta ordenanza para nuevas edificaciones.	
Edificabilidad máxima	Se considera como edificabilidad máxima la existente, pudiendo incrementarse esta en el caso de resultar inferior a la prevista en esta ordenanza para nuevas edificaciones.	
Altura máxima	La existente	
Condiciones de edificios	Fondo	-
	Separación	-
Bajo cubierta/ Ático	Permitido	

Situación 2: Nuevas edificaciones

PARCELACIÓN Y VOLUMEN			Grado 1
Tipología		Unifamiliar	
Parcela mínima		300 m ²	
Frente mínimo parcela		15 m; deberá mantenerse como mínimo en una distancia de 12 m.	
Retranqueos	Fachada	4 m Se permite la alineación de la edificación a fachada en los siguientes casos: · Cuando el viario al que da frente es igual o superior a 12 m. · Cuando la forma de la parcela impida el cumplimiento de los retranqueos establecidos, remitiéndose a un Estudio de Detalle la definición del retranqueo.	
	Linderos *	4 m En el caso de existir medianeras en las parcelas colindantes se permitirá adosarse a la medianería existente.	
Ocupación máxima de parcela		40%	
Edificabilidad máxima		0,70 m ² / m ²	
Altura máxima		2 plantas Se permiten 3 plantas en caso de preexistencias, o cuando esta sea la altura predominante en el entorno.	
Condiciones de edificios	Fondo	14 m	
	Separación	6 m	
Bajo cubierta/ Ático		Permitido	
*Se permite en solución de vivienda pareada, en cuyo caso la construcción deberá adosarse a lindero lateral para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.			

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	EA
--------------------------	----------------------------	-----------

CONDICIONES específicas para el Grado 1

▪ En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, se permiten las viviendas bifamiliares de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Normativa Urbanística, sin que se produzca aumento de volumen edificable. ▪ Desarrollo, dentro de una parcela, de distintas edificaciones aisladas, que se corresponden con viviendas unifamiliares en solución de pareadas o aisladas. - Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificadas de parcela para obtener un acceso y/o espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona de ordenanza. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará 0,7 m²/m², ni el número máximo de viviendas el que se hubiera obtenido de dividir la superficie total entre la parcela mínima (300 m²). - En este caso se requiere un frente mínimo a viario público del ámbito donde se desarrolla el conjunto de viviendas de 25 m. - El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones: • Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas. • Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse. • Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.	
---	--

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Grado 2

Tipología		Viviendas en planta baja con jardín, generalmente con acceso independiente; con acceso común para planta superior mediante galería corrida o caja vertical.
Parcela mínima		500 m ²
Frente mínimo parcela		20 m, deberá mantenerse como mínimo en una distancia de 15 m.
Retranqueos	Fachada	Igual a H/2, con un mínimo de 4 m
	Linderos	Igual a H/2, con un mínimo de 4 m
Ocupación máxima de parcela		Sobre rasante: 50% Bajo rasante: se podrá ocupar la proyección total del edificio y además el 60% de la parcela libre, debiendo respetar los espacios de retranqueo establecidos a fachada.
Edificabilidad máxima		1,00 m ² / m ²
Altura máxima		2 plantas. Se permiten 3 plantas, en caso de preexistencias y siempre que así se especifique gráficamente en los planos de ordenación.
Condiciones de edificios	Longitud	50 m máximo
	Separación	La altura del bloque más alto y 4 m como mínimo.
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	EA
-------------------	---------------------	----

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Grado 3

Parcela mínima		700 m ²
Frente mínimo parcela		20 m, deberá mantenerse como mínimo en una distancia de 15 m
Retranqueos mínimos	Fachada	Igual a H/2 (H= altura de la edificación), con un mínimo de 4 m
	Linderos	Igual a H/2, con un mínimo de 4 m
Edificabilidad máxima		1,2 m ² / m ²
Ocupación máxima de parcela		Sobre rasante: 40% de parcela Bajo rasante: se podrá ocupar la proyección total del edificio y además el 60% de la parcela libre, debiendo respetar los espacios de retranqueo establecidos a fachada.
Altura máxima		3 plantas. Se permiten 4 plantas, cuando así se especifique gráficamente en los planos de ordenación.
Condiciones de edificios	Longitud	60 m máximo
	Separación	La altura del bloque más alto y 6 m como mínimo
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Grado 4

Parcela mínima		1.000 m ²
Frente mínimo parcela		25 m, deberá mantenerse como mínimo en una distancia de 20 m.
Retranqueos	Fachada	Igual a H/2 (H= altura de la edificación), con un mínimo de 4 m
	Linderos	Igual a H/2, con un mínimo de 4 m
Edificabilidad máxima		1,4 m ² / m ²
Ocupación máxima de parcela		Sobre rasante: 40% de parcela. Bajo rasante: se podrá ocupar la proyección total del edificio y además el 60% de la parcela libre, debiendo respetar los espacios de retranqueo establecidos a fachada.
Altura máxima		4 `plantas
Condiciones de edificios	Longitud	60 m máximo
	Separación	La altura del bloque más alto y 8 m como mínimo
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

CONDICIONES para los Grados 2, 3 y 4

- Se permite la alineación de la edificación a fachada en los siguientes casos:
 - Cuando el viario al que da frente es igual o superior a 12 m.
 - Cuando la forma de la parcela impida el cumplimiento de los retranqueos establecidos, remitiéndose a un Estudio de Detalle la definición del retranqueo.
- El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:
 - Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
 - Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
 - Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS - EM



ZONA DE ORDENANZA		EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS		EM			
TIPOLOGÍA		Edificación tradicional entre medianeras, alineada a vial o retranqueada. Colectiva y unifamiliar.					
ÁMBITO DE APLICACIÓN		En general se aplica a conjuntos edificados existentes que forman parte de antiguos asentamientos, y sobre edificaciones tradicionales en bordes de caminos o carreteras. Se prevé de forma preferente el mantenimiento de la edificación existente, estableciéndose condiciones para la sustitución.					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Residencial	Vivienda	Unifamiliar					
Usos compatibles							
Residencial	Vivienda	Colectiva	X	X	X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X		
Terciario	Hospedaje <i>Establecimiento Hotelero</i>						
		Hotel	X				
		Hotel-Apartamento	X				
		Pensión	X				
	<i>Apartamento turístico</i>		X				
	Establecimiento Restauración			X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial, a)			X	X	
	Oficinas				X	X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I			X	X	
	Otros servicios terciarios			X	X		
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		X		
	Cultural		X		X		
	Sanitario		X		X		
	Social y Asistencial		X		X		
	Religioso		X				
	Deportivo		X		X		
	Administrativo		X		X		
	Seguridad		X				
	Servicios Infraestructuras		X	X	X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS	EM
--------------------------	---	-----------

Situación 1: Edificaciones existentes

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		La existente
Frente mínimo parcela		El existente
Retranqueos	Fachada	El existente
	Linderos	-
Ocupación máxima de parcela		Se considera como ocupación máxima la existente, pudiendo incrementarse esta en el caso de resultar inferior a la prevista en esta ordenanza para nuevas edificaciones.
Edificabilidad máxima		Se considera como edificabilidad máxima la existente, pudiendo incrementarse esta en el caso de resultar inferior a la prevista en esta ordenanza para nuevas edificaciones.
Altura máxima		La existente
Condiciones de edificios	Fondo	El existente
	Separación	La existente
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

CONDICIONES específicas para las edificaciones existentes

- En obras de rehabilitación la demolición no superará el 30% de la superficie construida. Esta cantidad puede ser aumentada en caso de reconocida necesidad y proyecto o acuerdo de reposición de la edificación existente en condiciones análogas a la situación previa.
- Una demolición superior al 30% de la superficie construida según lo expresado en el apartado anterior, conllevará la aplicación de esta ordenanza para nuevas edificaciones.
- El régimen de usos quedará establecido mediante la ordenanza para nueva edificación.
- Se deberán mantener las solanas tradicionales conservando su carácter original de galería con barandilla de barrotes de madera, prohibiéndose el cierre total o parcial.

Situación 2: Nuevas edificaciones

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		300 m ² para nuevas segregaciones
Frente mínimo parcela		8 m para nuevas segregaciones
Retranqueos	Fachada	▪ Igual a H/2 (H= altura de la edificación), con un mínimo de 4 m ▪ Alineada a vial en caso de preexistencias en parcelas colindantes
	Linderos	-
Ocupación máxima de parcela		50%
Edificabilidad máxima		1,00 m ² / m ²
Altura máxima		2 plantas Se permiten tres plantas en las parcelas o conjuntos de parcelas donde haya preexistencias o esta sea la altura mayoritaria
Condiciones de edificios	Fondo	14 m máximo
	Separación	4 m mínimo para edificaciones dentro de la misma parcela
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS	EM
-------------------	--	----

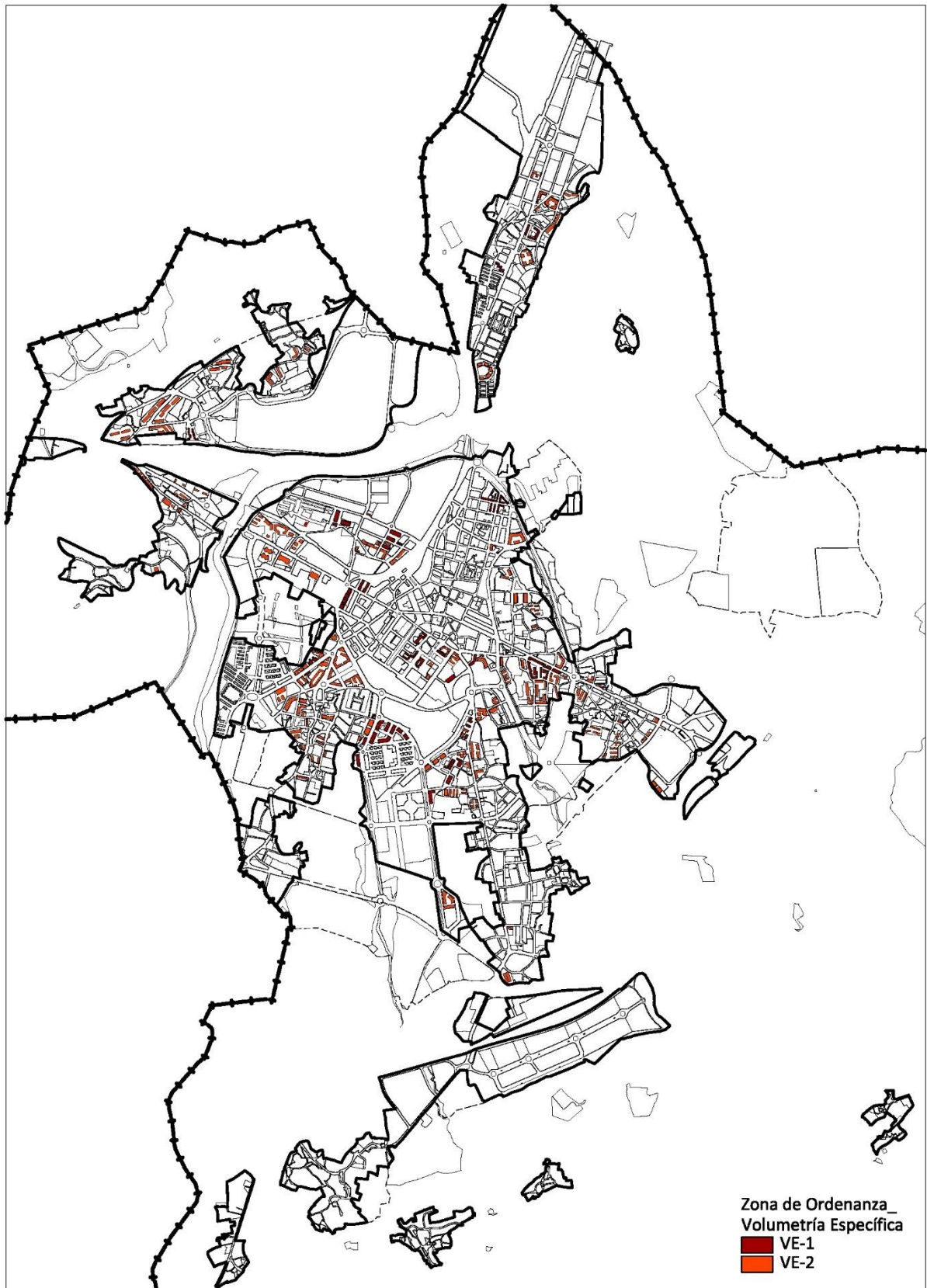
CONDICIONES específicas para la sustitución de la edificación

- Se consideran edificables las parcelas existentes, en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, que tengan una superficie y/o frente inferior a los parámetros mínimos establecidos.
- La edificación se ceñirá totalmente a la alineación establecida ya sea con la propia edificación o con un muro de cerramiento en el caso de estar afectada por el retranqueo que se fija en la ordenanza.
- Se permite la alineación de la edificación a fachada cuando la forma de la parcela impida el cumplimiento de los retranqueos establecidos, remitiéndose a un Estudio de Detalle la definición del retranqueo.
- En los casos de sustitución, cuando existiera medianera en las parcelas colindantes, la nueva construcción se podrá adosar a estas.
- En caso de renovación o sustitución se podrán modificar las alineaciones y ordenación de volúmenes actuales mediante la redacción de un Estudio de Detalle que justifique la idoneidad de la solución propuesta.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA - VE
-------------------	----------------------------



ZONA DE ORDENANZA	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	VE
TIPOLOGÍA	Edificación exenta en bloque abierto lineal con acceso común. Se establecen dos grados de aplicación: con espacio libre privado dentro de la parcela o sin él.	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se aplica en las siguientes situaciones: Grado 1: Bloques abiertos en disposición lineal que ocupan el 100% de la parcela, no hay espacio libre privado. Grado 2: Edificación abierta que ocupa el 100% de la volumetría fijada gráficamente, con espacio libre privado dentro de la parcela. Comprende: - Suelos urbanos regulados por ordenaciones específicas coincidentes total o parcialmente con ámbitos remitidos por el Plan General que se revisa a planeamiento de desarrollo: Planes Especiales (PERI) o Estudios de Detalle (ED), en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante existir parcelas edificables. - Suelos urbanos aún no desarrollados, en los que confluyen una serie de circunstancias: localización dentro de un ámbito concreto, o singularidad, que hacen conveniente la fijación desde el propio Plan de una volumetría específica para su edificación.	

USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Residencial	Vivienda	Colectiva					
Usos compatibles							
Residencial	Residencia comunitaria		X				
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X		
Terciario	Hospedaje <i>Establecimiento Hotelero</i>						
		Hotel	X				
		Hotel-Apartamento	X				
		Pensión				X	
	Establecimiento Restauración			X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial, a)			X	X	
		Establecimiento comercial, b)			X	X	
	Oficinas				X	X	X
Terciario recreativo	Con aforo Tipo I			X	X		
Otros servicios terciarios				X	X		
Industrial	Clase C	Categoría 1ª			X	X	
	Clase B	Categoría 1ª y 2ª			X	X	
Equipamiento	Todas las clases		X	X	X	X	X
	Servicios Infraestructuras				X	X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	VE
-------------------	-----------------------	----

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Grado 1

Parcela mínima	La existente	
Frente mínimo parcela	El existente	
Retranqueos	Fachada	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad máxima	Será el resultado de aplicar las alturas fijadas en plano.	
Ocupación máxima de parcela	100% de parcela	
Altura máxima	Fijada en planos	
Bajo cubierta	Permitido	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Grado 2

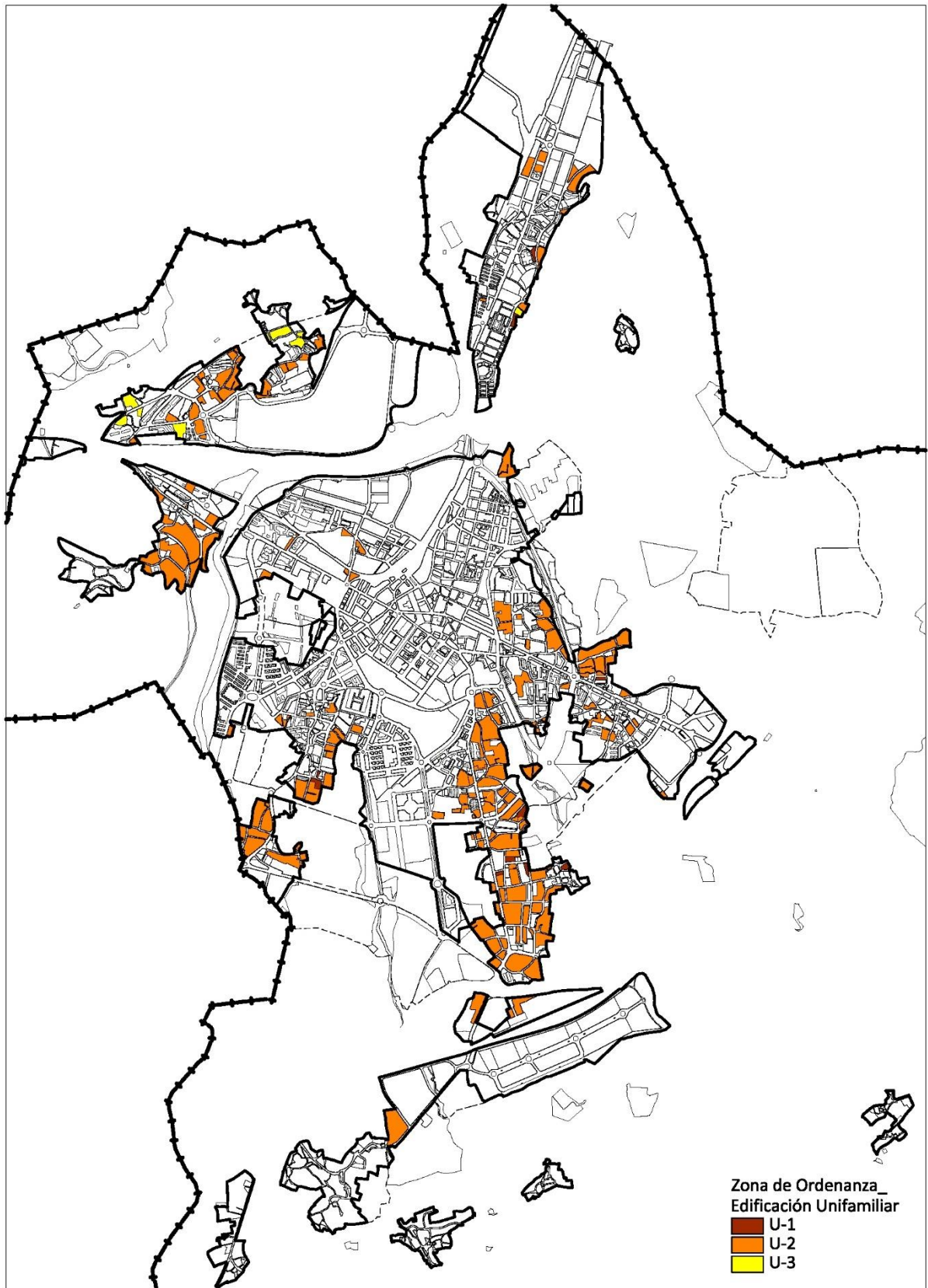
Parcela mínima	La existente	
Frente mínimo parcela	El existente	
Retranqueos	Fachada	El fijado gráficamente
	Linderos	El fijado gráficamente
Edificabilidad máxima	Se mantendrá la superficie edificable existente	
Ocupación máxima de parcela	Sobre rasante: La fijada gráficamente Bajo rasante: se podrán ocupar los terrenos necesarios para el correcto desarrollo de los garajes.	
Disposición de la edificación	La fijada gráficamente	
Altura máxima	Fijada en planos	
Bajo cubierta	Permitido	
Condiciones de volumen para la sustitución	En caso de renovación o sustitución se podrán modificar las alineaciones y ordenación de volúmenes actuales mediante la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones: • No se podrá sobrepasar la superficie total edificada preexistente • No podrá superar el número de plantas determinado gráficamente. • Se deberá guardar un retranqueo mínimo a linderos igual a H/2, siendo H la altura de la edificación, con un mínimo de 4 m.	

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

VIVIENDA UNIFAMILIAR - U



ZONA DE ORDENANZA		VIVIENDA UNIFAMILIAR		U			
TIPOLOGÍA		Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.					
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. ▪ Grado 1: Adosada ▪ Grado 2: Aislada/ Pareada/ Adosada ▪ Grado 3: Aislada					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Residencial	Vivienda	Unifamiliar					
Usos compatibles							
Residencial	Vivienda	Bifamiliar	X		X		
	Residencia comunitaria		X				
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X		
Terciario	Hospedaje						
	Establecimiento Hotelero	Hotel-Apartamento	X	X	X		
	Apartamento turístico		X				
	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial, a)		X	X		
	Oficinas		X	X	X		
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	X		
	Otros servicios terciarios		X	X	X		
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		X		
	Cultural		X		X		
	Sanitario		X				
	Social y Asistencial		X		X		
	Religioso		X				
	Deportivo		X				
	Administrativo		X		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	U
--------------------------	-----------------------------	----------

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

GRADO 1. Vivienda unifamiliar adosada (U-1)

Parcela mínima		130 m ² /vivienda
Frente mínimo		6 m
Retranqueos	Fachada	4 m Se permite un retranqueo menor a fachada de forma unitaria en todas las parcelas cuando la forma de la parcela impida el cumplimiento de los retranqueos establecidos, remitiéndose a un Estudio de Detalle la definición del retranqueo. Igualmente se procederá para los linderos laterales
	Linderos	4 m al lindero posterior, y al lateral en caso de parcelas de extremos
Edificabilidad máxima		1,00 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela		50%
Altura máxima		2 plantas
Bajo cubierta/ Ático		Permitido
- Se establece como longitud máxima de edificación 40 m, con un número máximo de 6 viviendas adosadas. - Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificadas de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona de ordenanza. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará 1,0 m²/m², ni el número máximo de viviendas el que se hubiera obtenido de dividir la superficie de parcela mínima (130 m²). Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle.		

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

GRADO 2. Vivienda unifamiliar aislada/pareada/adosada (U-2)

Parcela mínima		375 m ²
Frente mínimo		12 m, deberá mantenerse como mínimo en una distancia de 12 m.
Retranqueos	Fachada	4 m
	Linderos	4 m En el caso de existir medianeras en las parcelas colindantes se permitirá adosarse a la medianería existente
Edificabilidad máxima		0,50 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela		50%
Altura máxima		2 plantas edificación principal, 1 planta edificaciones anejas. Se permiten 3 plantas en las parcelas donde existen en la actualidad
Bajo cubierta		Permitido
- En solución de vivienda pareada la construcción deberá adosarse a lindero lateral para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. En este caso se permite que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m². Cada una de las edificaciones se configura como una sola vivienda ubicada en parcela única, teniendo su acceso directo y exclusivo. - Sólo se permite la vivienda adosada en las parcelas donde ya existe esta tipología.		

CONDICIONES específicas para el Grado 2

- Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificadas de parcela para obtener un acceso y/o espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona de ordenanza. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará 0,5 m²/m², ni el número máximo de viviendas el que se hubiera obtenido de dividir la superficie total entre 375 m². Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle que deberá garantizar el cumplimiento de las siguientes condiciones: - Frente mínimo de 25 m a viario público del ámbito donde se desarrolla el conjunto de viviendas. - El viario interior rodado de acceso a cada una de las parcelas tendrá un ancho mínimo de 5 m. - En los equipamientos grado 1 que sea de aplicación esta ordenanza en "Situación 2", no serán de aplicación las condiciones de retranqueo siempre que den frente a un viario estructurante de los recogidos como tal en los planos PO-3.1 y PO-3.2.		
---	--	--

ZONA DE ORDENANZA		VIVIENDA UNIFAMILIAR	U
PARCELACIÓN Y VOLUMEN		GRADO 3. Vivienda unifamiliar aislada (U-3)	
Parcela mínima		1.000 m ²	
Frente mínimo		El existente y 20 m para nuevas segregaciones	
Retranqueos	Fachada	H, como mínimo 4 m	
	Linderos	4 m	
Edificabilidad máxima		0,30 m ² /m ²	
Ocupación máxima de parcela		30%	
Altura máxima		2 plantas	
Bajo cubierta		Permitido	

CONDICIONES PARA TODOS LOS GRADOS

Condiciones de parcelación y volumen

- Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes con superficie y dimensiones inferiores a la mínima establecida en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.
- El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio.

Condiciones de los espacios libres de parcela

- El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- Al menos el 40% de la superficie libre de la edificación deberá ajardinarse.
- Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubrición, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos.
- **Arbolado existente:** Se deberá mantener el arbolado existente dentro de las parcelas, debiendo presentar en el proyecto de edificación correspondiente la situación previa y estado del arbolado. Se prohíbe la tala indiscriminada de árboles en el interior de las parcelas.

Condiciones de los usos

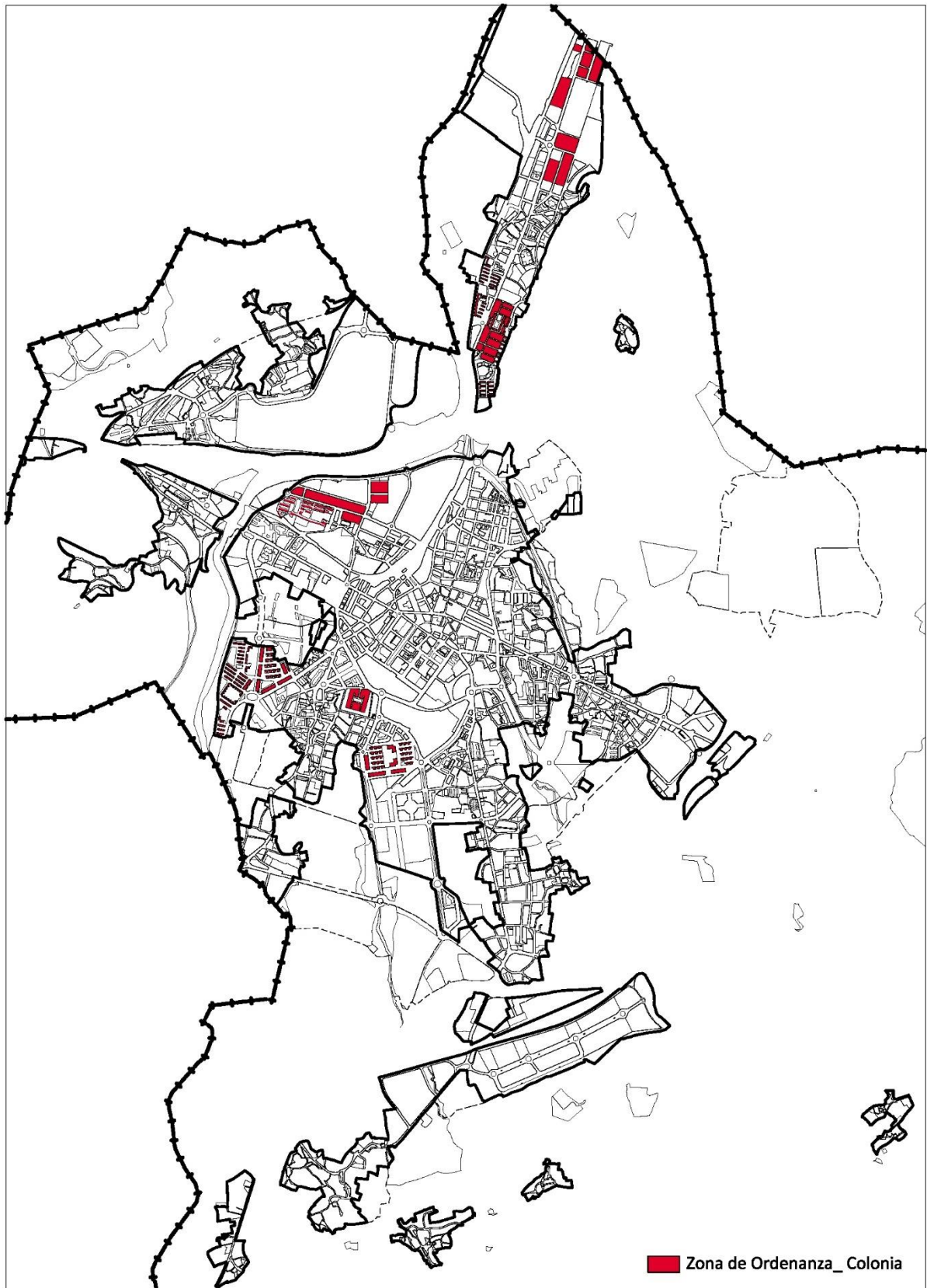
- Se permite el uso de terciario recreativo en edificio exclusivo como academias, salones de belleza, o usos similares, para lo cual será necesario presentar un estudio de impacto sobre el entorno, que garantice la convivencia con el uso característico residencial de la zona.
- Se exigirá también estudio de impacto cuando se trate de implantar el uso terciario de restauración en edificio exclusivo.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

COLONIAS - COL



ZONA DE ORDENANZA	COLONIAS	COL
Conjuntos de viviendas concebidos de forma unitaria asociados a espacios comunes, con valores morfotipológicos significativos.		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se delimitan las siguientes Colonias: 1. Colonia Solvay 2. Colonia SNIACE en Barreda 3. Colonia SNIACE en Mies del Valle 4. Colonia Ciudad Vergel 5. Barrio Covadonga 6. Nueva Ciudad	

USOS para viviendas unifamiliares y bifamiliares

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	D
Uso característico						
Residencial	Vivienda	Unifamiliar				
Usos compatibles						
Residencial	Vivienda	Bifamiliar	X		X	
	Residencia comunitaria		X			
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje					
	<i>Establecimiento hotelero</i>	Hotel	X			
	<i>Apartamento turístico</i>		X			
	Establecimiento Restauración			X	X	
	Comercial	Establecimiento comercial, a)		X	X	
	Oficinas			X	X	
	Otros servicios terciarios			X	X	
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Religioso		X			
	Deportivo		X			
	Administrativo		X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
Usos prohibidos						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	COLONIAS	COL
-------------------	----------	-----

USOS para bloques de vivienda colectiva

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	D
Uso característico						
Residencial	Vivienda	Colectiva				
Usos compatibles						
Residencial	Residencia comunitaria		X			
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje					
	Establecimiento Hotelero	Hotel	X			
	Establecimiento Restauración		X	X	X	
	Comercial	Establecimiento comercial, a)		X	X	
		Establecimiento comercial, b)			X	X
	Oficinas			X	X	X
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I	X*	X	X	
	Otros servicios terciarios			X	X	
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	X	X
	Cultural		X	X	X	X
	Sanitario		X	X	X	
	Social y Asistencial		X	X	X	X
	Religioso		X	X	X	
	Deportivo		X	X	X	
	Administrativo		X	X	X	X
	Seguridad		X	X	X	
	Servicios Infraestructuras			X	X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
Usos prohibidos						
El resto de los no mencionados.						

CONDICIONES para todas las Colonias

- Se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcelas.
- Se permite el uso residencial en el bajo cubierta sin alterar la envolvente volumétrica existente, con la posibilidad de abrir huecos en la misma pendiente de la cubierta, prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas.
- Se permite el uso *terciario recreativo en edificio exclusivo* para lo cual será necesario presentar un estudio de impacto sobre el entorno, que garantice la convivencia con el uso característico residencial de la zona.
- Se protege el arbolado existente como elemento integrante del medio ambiente urbano de las Colonias, tanto el existente sobre las vías públicas o privadas como sobre el espacio libre de las parcelas.
- Se protegen con carácter general los cerramientos de las parcelas.

Garajes

- Las construcciones destinadas a GARAJE en las Colonias 2. *Sniace en Barreda (Santo Domingo y La Palmera)* y 3. *Sniace en Mies del Valle (Pablo Garnica)*, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - La volumetría de una sola planta deberá ser uniforme en todo el desarrollo lineal de los garajes.
 - Se prohíben sobre elevaciones totales o parciales por encima de esta planta.
 - La cubierta se realizará con chapa plegada de color gris.
 - Los portones de acceso deberán ser normalizados, realizados en chapa pintada de color verde.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

COLONIA SOLVAY		COL-1
TIPOLOGÍA	Viviendas unifamiliares aisladas y pareadas	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Colonia Solvay (COL-1)

Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	2 plantas
Bajo cubierta	Permitido
Espacio libre de parcela	Se permite la construcción de edificaciones destinadas a garaje o almacén en cuerpos exentos, separados de la edificación principal. Su superficie será de 20 m ² , construida como máximo en una edificación de una sola planta, computando las edificaciones ya existentes. El acabado de estas edificaciones será similar al utilizado en las viviendas.

Intervenciones sobre la edificación existente

· **Obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación**

Las intervenciones de obra mayor que fueran a realizarse llevarán implícito la restitución a su estado original de la edificación principal, con las excepciones que se regulan en esta normativa.

Se permiten con carácter excepcional las obras de reestructuración, siempre que no alteren los valores ambientales y tipológicos.

CONDICIONES del CATÁLOGO de edificios protegidos

- La Colonia tradicional está incluida en el *Catálogo de edificios protegidos* siendo de aplicación las condiciones establecidas en la FICHA B-8 (8a- 8b- 8c).

COLONIA SNIACE en Barreda		COL-2
ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA	Se desarrolla en tres enclaves diferenciados: A. El Salvador Viviendas unifamiliares y bifamiliares pareadas y adosadas Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto B. Santo Domingo Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto C. La Palmera Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

El Salvador (COL-2.A.1)

Tipología	Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto
Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	La existente (3/4 plantas)
Bajo cubierta	Permitido en usos no residenciales
Condiciones específicas	Se mantendrán los soportales en torno a la plaza de la Iglesia

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

El Salvador (COL-2.A.2)

Tipología	Viviendas unifamiliares y bifamiliares pareadas y adosadas.
Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	2 plantas
Bajo cubierta	Permitido
Espacio libre de parcela	Se permite la construcción de edificaciones en el espacio libre de la parcela destinadas a garaje o almacén, o bien como ampliación de la vivienda, en una superficie total de 20 m² construidos como máximo en una edificación de una sola planta. El acabado de estas edificaciones de parcela será similar al utilizado en las viviendas, se deberán cumplir las siguientes condiciones en el caso elegido: • <i>Garaje o almacén:</i> se desarrollará en cuerpos exentos separados de la edificación principal, con posibilidad de adosarse a medianera, siempre que exista acuerdo con la propiedad colindante. • <i>Ampliación de la vivienda:</i> en toda su fachada trasera, no podrá sobrepasar en altura la correspondiente al forjado de piso de la planta superior. • En todo caso computan las edificaciones ya existentes.

Intervenciones sobre la edificación existente

• **Obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación**

Las intervenciones de obra mayor que fueran a realizarse llevarán implícito la restitución a su estado original de la edificación principal, con las excepciones que se regulan en esta normativa.

Se permiten con carácter excepcional las obras de reestructuración, siempre que no alteren los valores ambientales y tipológicos.

• **Acceso pisos superiores**

Se permiten obras de adecuación sobre los elementos verticales de acceso a las viviendas superiores, el antepecho deberá ser macizo y el cierre del descansillo superior con materiales ligeros, incluida cubierta, totalmente acristalado. El desarrollo de la escalera puede ser de uno o dos tramos.

COLONIA SNIACE en Barreda	COL-2
---------------------------	-------

Intervenciones sobre la edificación existente

- **Bajo cubierta en viviendas unifamiliares intermedias**
Se permite la adecuación del bajo cubierta permitiendo prolongar la línea de fachada 0,80 m de altura desde la cara superior del último forjado, y a partir de esta cota reconstruir los paños de cubierta con una inclinación de 30º. La iluminación deberá producirse a través de huecos en la propia pendiente (tipo velux), quedando expresamente prohibida la formación de buhardillas o cuerpos salientes.
- **Bajo cubierta en viviendas de planta primera**
Se permite la adecuación del bajo cubierta, admitiendo una pendiente máxima de 30º. La iluminación deberá producirse a través de huecos en la propia pendiente (tipo velux), quedando expresamente prohibida la formación de buhardillas o cuerpos salientes.
- **Obras en las solanas**
Se prohíben las obras de incorporación de las solanas tradicionales a las viviendas, estas deberán conservar su carácter original de galería con barandilla de barrotes de madera. Se prohíben expresamente los cierres con antepechos macizos de cualquier material.
- **Huecos en fachadas (fachadas planas sin solana)**
Con carácter excepcional se permiten actuaciones sobre los huecos existentes, conservando los ejes de composición original. Únicamente se permitirá cuando se acometan las obras en la totalidad del conjunto edificado formado por dos cuerpos adosados o tres cuerpos, tendrá que plantearse de forma que no se desvirtúe la simetría del conjunto, utilizando la misma solución compositiva para los diferentes cuerpos de la edificación existente.
- **Plantas bajas**
Deberán mantener la alineación original de la fachada principal a vía pública, prohibiéndose expresamente la ocupación del espacio de retranqueo delantero.
- **Accesos a viviendas en planta baja**
Se permite la formación de tejadillo en la parte superior de la puerta principal de acceso, deberá realizarse con materiales tradicionales (teja cerámica curva) o materiales translúcidos que aligeren la percepción de estos elementos.
- **Cerramientos:** Se mantendrán los cierres originales de las parcelas, materiales y altura.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Santo Domingo (COL-2.B)

Tipología	Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto
Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	La existente (3/4 plantas)
Bajo cubierta	Permitido no residencial
Garajes	Se mantendrán los garajes existentes en la Colonia al servicio de las edificaciones residenciales.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

La Palmera (COL-2.C)

Tipología	Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto
Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	La existente (3 plantas)
Bajo cubierta	Permitido no residencial
Garajes	Se mantendrán los garajes existentes en la Colonia al servicio de las edificaciones residenciales.

CONDICIONES del CATÁLOGO de edificios protegidos

- La Colonia tradicional está incluida en el *Catálogo de edificios protegidos* siendo de aplicación las condiciones establecidas en la FICHA B-5 (5.a y 5.c).

COLONIA SNIACE en Mies del Valle		COL-3
ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA	Se desarrolla en dos enclaves diferenciados: A. Entorno a C/ Pablo Garnica Viviendas unifamiliares aisladas Viviendas colectivas en bloque abierto B. La Tortuga Viviendas unifamiliares pareadas	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN		Entorno a C/ Pablo Garnica (COL-3.A.1)
Tipología	Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto	
Condiciones de parcela	Las existentes	
Condiciones volumétricas	Las existentes	
Altura máxima	La existente (3/4 plantas)	
Bajo cubierta	Permitido no residencial	
Garajes	Se mantendrán los garajes existentes en la Colonia al servicio de las edificaciones residenciales colectivas.	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN		Entorno a C/ Pablo Garnica (COL-3.A.2)
Tipología	Viviendas unifamiliares aisladas.	
Condiciones de parcela	Las existentes	
Condiciones volumétricas	Las existentes	
Altura máxima	2 plantas	
Bajo cubierta	Permitido	
Espacio libre de parcela	- Se permite la construcción de edificaciones en el espacio libre de la parcela destinadas a garaje o almacén, en una superficie total de 20 m² contruidos como máximo en una edificación de una sola planta, El acabado de estas edificaciones de parcela será similar al utilizado en las viviendas, se desarrollará en cuerpos exentos separados de la edificación principal, con posibilidad de adosarse a medianera, siempre que exista acuerdo con la propiedad colindante. En todo caso computan las edificaciones ya existentes. - Se permite la construcción de piscinas sin cubrir. - Se mantendrán los retranqueos existentes a linderos que van alternándose	
Intervenciones sobre la edificación existente		
Obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación Las intervenciones de obra mayor que fueran a realizarse llevarán implícito la restitución a su estado original de la edificación principal, con las excepciones que se regulan en esta normativa.		

COLONIA SNIACE en Mies del Valle	COL-3
----------------------------------	-------

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

La Tortuga (COL-3.B)

Tipología	Viviendas unifamiliares pareadas
Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	1 planta
Bajo cubierta	Permitido
Espacio libre de parcela	- Se permite la construcción de edificaciones destinadas a garaje o almacén, en una superficie total de 20 m² construidos como máximo en una edificación exenta separada de la edificación principal, de una sola planta; con posibilidad de adosarse a medianera, siempre que exista acuerdo con la propiedad colindante. - El acabado de estas edificaciones será similar al utilizado en las viviendas. En todo caso computan las edificaciones ya existentes. - Se permite la construcción de piscinas sin cubrir

Intervenciones sobre la edificación existente

- **Obras de adecuación, restauración y rehabilitación**
Las intervenciones de obra mayor que fueran a realizarse llevarán implícito la restitución a su estado original de la edificación principal, con las excepciones que se regulan en esta normativa.
- **Bajo cubierta**
Se permite la adecuación del bajo cubierta. La iluminación deberá producirse a través de huecos en la propia pendiente (tipo velux), quedando expresamente prohibida la formación de buhardillas o cuerpos salientes.
- **Cerramientos**
Se deberán mantener los cierres originales de las parcelas, en cuanto a materiales y altura.

CONDICIONES del CATÁLOGO de edificios protegidos

- La Colonia tradicional está incluida en el *Catálogo de edificios protegidos* siendo de aplicación las condiciones establecidas en la FICHA T-25 (25.a y 25.b).

COLONIA CIUDAD VERGEL		COL-4
TIPOLOGÍA	Viviendas unifamiliares pareadas	
PARCELACIÓN Y VOLUMEN		
Condiciones de parcela	Las existentes	
Condiciones volumétricas	Las existentes	
Altura máxima	2 plantas	
Bajo cubierta	Permitido	
Espacio libre de parcela	Se permite la construcción de edificaciones de una planta destinadas a garaje o almacén en una superficie de 20 m ² construidos como máximo (computando las edificaciones ya existentes); esta se podrá ubicar en cuerpos exentos separados de la edificación principal, o bien adosarse a medianera, siempre que exista acuerdo con la propiedad colindante. El acabado de estas edificaciones será similar al utilizado en las viviendas.	
Intervenciones sobre la edificación existente		
Obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación Las intervenciones de obra mayor que fueran a realizarse llevarán implícito la restitución a su estado original de la edificación principal, con las excepciones que se regulan en esta normativa. Bajo cubierta Se permite la adecuación del bajo cubierta permitiendo prolongar la línea de fachada 0,80 m de altura desde la cara superior del último forjado, y a partir de esta cota reconstruir los paños de cubierta con una inclinación de 30º. La iluminación deberá producirse a través de huecos en la propia pendiente (tipo velux), quedando expresamente prohibida la formación de buhardillas o cuerpos salientes. Cerramientos Se deberán mantener los cierres originales de las parcelas, en cuanto a materiales y altura, utilizando otros materiales similares en el caso de que se hubieran transformado, siguiendo en todo caso las constantes compositivas entre macizos y vanos.		
CONDICIONES del CATÁLOGO de edificios protegidos		
La Colonia tradicional está incluida en el <i>Catálogo de edificios protegidos</i> siendo de aplicación las condiciones establecidas en la FICHA T-73.		

BARRIO COVADONGA		COL-5
ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA	Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

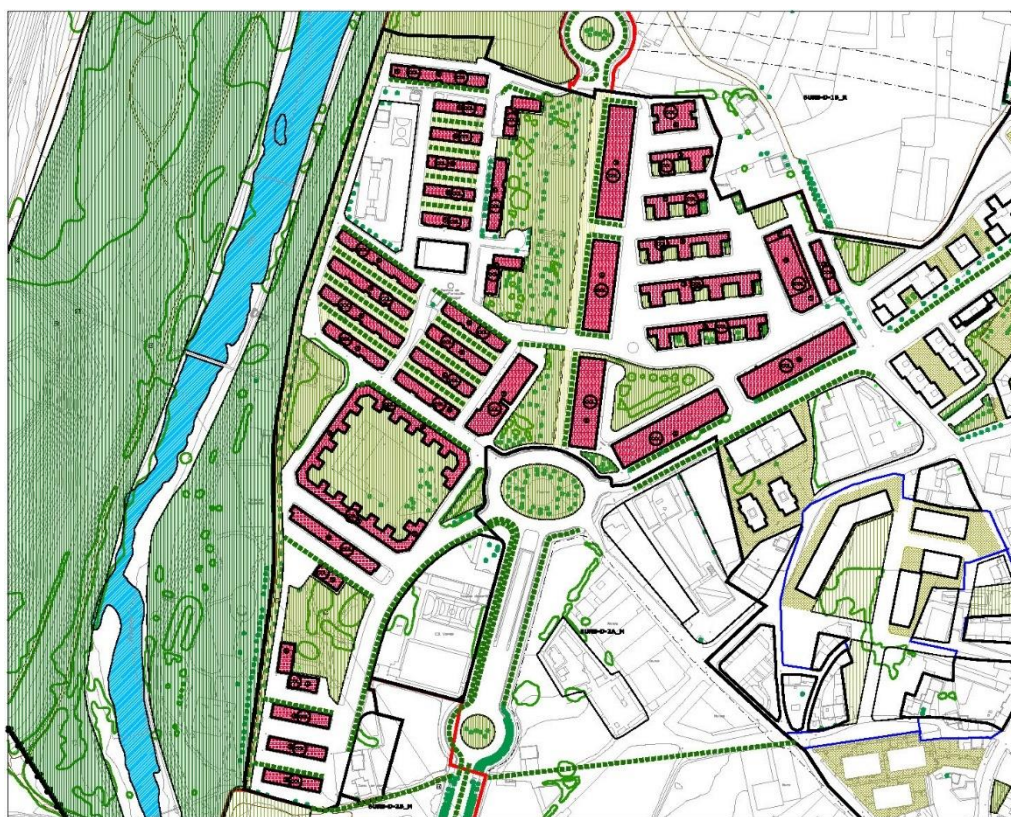
Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	La existente, según planos. 4 plantas y dos bloques de 12 plantas (grupo Julio Ruiz de Salazar) 5 plantas (Amancio Ruiz Capillas)
Bajo cubierta	Permitido
Espacios libres públicos	Se deberán adecuar los espacios libres públicos generando itinerarios de preferencia peatonal con acciones de naturalización, tanto en los espacios interbloques que por los usos desarrollados en planta baja lo permitan, como potenciar la creación de itinerarios arbolados, se acompaña esquema con itinerarios preferentes.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- Implantación de actividades terciarias**
 Se priorizará la implantación de actividades terciarias en las plantas bajas de los edificios situados en los "ejes terciarios preferentes", no permitiéndose usos de garaje, admitiéndose el mantenimiento del uso de vivienda donde ya exista en el momento de aprobación del PGOU.
 Se consideran ejes terciarios preferentes los siguientes:

C/ Eulalio Ferrer
Avenida y Frente del Paseo del Besaya

C/ Río Ebro
Plaza de Covadonga
- Actuaciones de naturalización**
 Se establece una retícula verde que malla el barrio, recomponiendo y relacionando los espacios arbolados, ajardinados, espacios estanciales, viarios arbolados, etc, favoreciendo la relación del barrio con el frente del parque de ribera (Parque de la Barquera).



■■■■■ Ejes arbolados

Escala: 1/4000

BARRIO NUEVA CIUDAD		COL-6
TIPOLOGÍA	Viviendas colectivas con tipología de bloque abierto	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Condiciones de parcela	Las existentes
Condiciones volumétricas	Las existentes
Altura máxima	La existente, según planos. (5, 6 y 7 plantas)
Bajo cubierta	Permitido
Espacios libres públicos	Se deberán adecuar los espacios libres públicos generando itinerarios de preferencia peatonal con acciones de naturalización, tanto en los espacios interbloques que por los usos desarrollados en planta baja lo permitan, como potenciar la creación de itinerarios arbolados, se acompaña esquema con itinerarios preferentes.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- **Implantación de actividades terciarias**
Se priorizará la implantación de actividades terciarias en las plantas bajas de los edificios situados en los “ejes terciarios preferentes” señalados gráficamente, no permitiéndose usos de garaje, admitiéndose el mantenimiento del uso de vivienda donde ya exista en el momento de aprobación definitiva de este PGOU. Se consideran como ejes terciarios preferentes los siguientes:
 - C/ Valle de Liébana
 - C/ Valle de Cabuérniga
 - C/ Camargo
- **Actuaciones de naturalización**
Se establece una retícula verde que malla el barrio, recomponiendo y relacionando los espacios arbolados, ajardinados, espacios estanciales, viarios arbolados, etc, favoreciendo la relación del barrio con el corredor verde que se apoya en el Arroyo Campuzano.

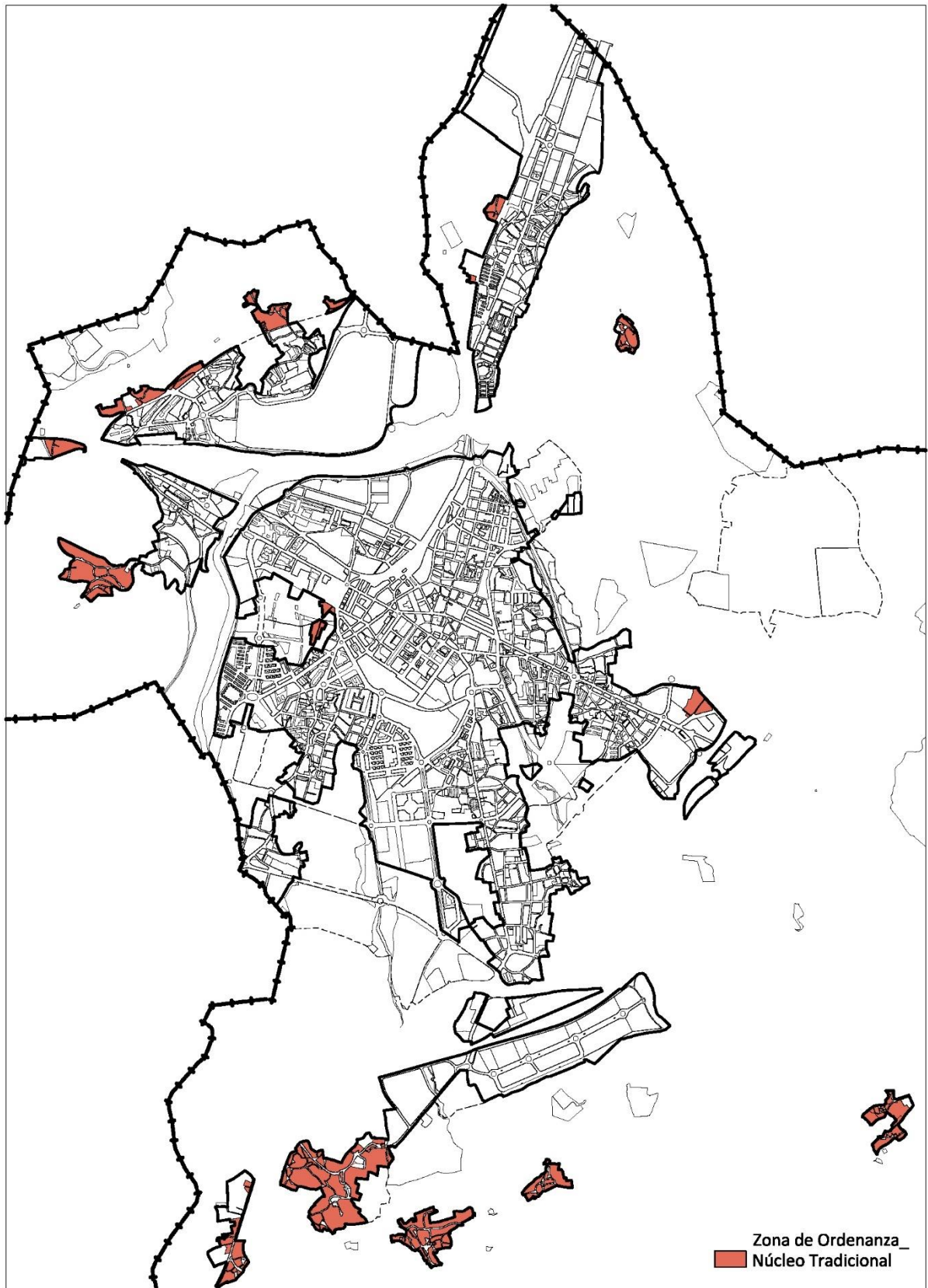


■■■■■ Ejes arbolados

Escala: 1/2000

ZONA DE ORDENANZA

NÚCLEOS TRADICIONALES - NT



ZONA DE ORDENANZA		NÚCLEOS TRADICIONALES		NT			
TIPOLOGÍA		Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras.					
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Se establecen dos grados de aplicación: ▪ Grado 1: vivienda unifamiliar intensiva ▪ Grado 2: vivienda unifamiliar extensiva					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Residencial	Vivienda	Unifamiliar					
Usos compatibles							
Residencial	Vivienda	Bifamiliar y Colectiva *	X		X		
	Residencia comunitaria		X				
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X		
Terciario	Hospedaje						
	Establecimientos hoteleros		X	X	X		
	Apartamento turístico		X				
	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial, a)		X	X		
	Oficinas			X	X		
	Otros servicios terciarios			X	X		
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	X		
	Cultural		X	X	X		
	Sanitario		X	X	X		
	Social y Asistencial		X	X	X		
	Religioso		X				
	Deportivo		X		X		
	Administrativo		X		X		
Agropecuarios **				X	X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
* Se permite el uso residencial colectivo en el caso de rehabilitaciones y/o restauraciones.							
** Siempre que sean compatibles con el desarrollo de la vivienda.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA		NÚCLEOS TRADICIONALES		NT
PARCELACIÓN Y VOLUMEN			Grado 1 (NT-1)	
		Edificación entre medianeras	Edificación exenta	
Parcela mínima		Parcela existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU.		
		300 m² (nuevas segregaciones)	500 m² (nuevas segregaciones)	
Frente mínimo		12 m, deberá mantenerse como mínimo en una distancia de 10 m.	20 m, deberá mantenerse como mínimo una distancia de 15 m.	
Retranqueos mínimos	Fachada	6 m del eje de la vía o camino, como mínimo 4 m. En las zonas de núcleo tradicional consolidadas, se deberán mantener las alineaciones ya materializadas por las edificaciones		
	Linderos	4m al lindero libre de edificaciones	4 m	
Edificabilidad máxima		- 0,50 m²/m² - en parcelas menores de 100 m² 0,7 m² / m²	0,40 m² / m²	
Ocupación máxima de parcela		- 50% - en parcelas menores de 100 m² 100%	40%	
Altura máxima		2 plantas		
Bajo cubierta		Permitido		
Condiciones generales				
- Se consideran edificables las parcelas existentes, en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, que tengan una superficie y/o frente inferior a los parámetros mínimos establecidos. - En el caso de existir medianera en las parcelas colindantes, se podrá adosar la nueva construcción a las edificaciones colindantes. - En ningún caso se permitirá que las nuevas edificaciones generen medianeras vistas sobre las parcelas colindantes. - En caso de sustitución de un edificio existente las alineaciones serán las que tenga en planta baja la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies anexas al edificio principal. - La construcción podrá adosarse a lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. - Para promociones de proyecto unitario que contengan más de 4 viviendas será necesario realizar un <i>Estudio de Detalle</i> y un <i>Análisis de Impacto e integración paisajística</i>.				
Condiciones para la agregación de parcelas				
- Se permite la agregación de parcelas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones: - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4 m - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m - Que la superficie de la parcela que se agrega sea inferior a 60 m²				

ZONA DE ORDENANZA		NÚCLEOS TRADICIONALES	NT
PARCELACIÓN Y VOLUMEN		Grado 2 (NT-2)	
Tipología específica		Edificación de vivienda unifamiliar aislada, se localiza en los bordes del casco.	
Parcela mínima		Parcela catastral existente. Para nuevas segregaciones: 700 m ² .	
Frente mínimo a vía pública		25 m	
Retranqueos mínimos	Fachada	6 m	
	Linderos	4 m	
Edificabilidad máxima		0,30 m ² /m ²	
Ocupación máxima de parcela		30%	
Altura máxima		2 plantas	
Bajo cubierta		Permitido	

TIPOS DE ACTUACIONES para todos los grados

Edificaciones existentes	- Se permiten las obras de conservación, restauración y rehabilitación. - Cuando la intervención requiera desmontaje de la edificación existente se aplicarán los retranqueos mínimos establecidos en esta ordenanza, con la excepción de aquellas parcelas cuyas dimensiones no permitan su aplicación. - Se permiten las obras de ampliación en planta o altura, en aquellas parcelas cuyas edificaciones existentes no hayan agotado las condiciones de volumen establecidas en la presente ordenanza. - Se permite la demolición de todos aquellos cuerpos de edificación añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de la edificación original. - Se prohíbe la demolición de edificios catalogados.
Edificaciones nuevas	La localización de las edificaciones deberá ser la más adecuada para conseguir una reducción del impacto visual y un menor movimiento del terreno.
Actuaciones en la parcela	- Se deberá mantener la orografía y la pendiente natural del terreno; permitiéndose actuaciones sobre la parcela que se contemplan en la Normativa general (Condiciones de rasantes del terreno). - Se aportará un plano donde se identifique el tratamiento de la totalidad de la parcela y su relación con las colindantes.

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS TRADICIONALES	NT
-------------------	-----------------------	----

CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

- De forma previa a la concesión de licencias de edificación se deberá presentar ante el Ayuntamiento documentación que acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - Cesión de viario de acuerdo con las alineaciones marcadas en la ordenación del núcleo tradicional.
 - Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a:
 - Acceso rodado
 - Abastecimiento de agua
 - Evacuación y tratamiento de aguas residuales
 - Suministro de energía eléctrica

O, en su caso, presentación de un aval bancario que garantice el importe total de la ejecución de dichas obras.

Las infraestructuras deberán ajustarse a las condiciones establecidas para los núcleos tradicionales en la Normativa Urbanística.

Cuando exista red municipal o comunitaria se deberá conectar a la red, siempre que las condiciones técnicas lo permitan.
- En el caso de parcelas de superficie superior a 2.000 m², será necesario la presentación de un *Estudio de Detalle* que complete las alineaciones de las parcelas resultantes y, en su caso, la apertura de nuevos viarios. El ED contendrá un *Análisis de impacto e integración paisajística* de acuerdo con lo regulado en el artículo 19 de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.
- En las parcelas afectadas con riesgos de inundabilidad será necesario realizar un estudio específico que evalúe los riesgos.

CONDICIONES ESTÉTICAS para todos los grados

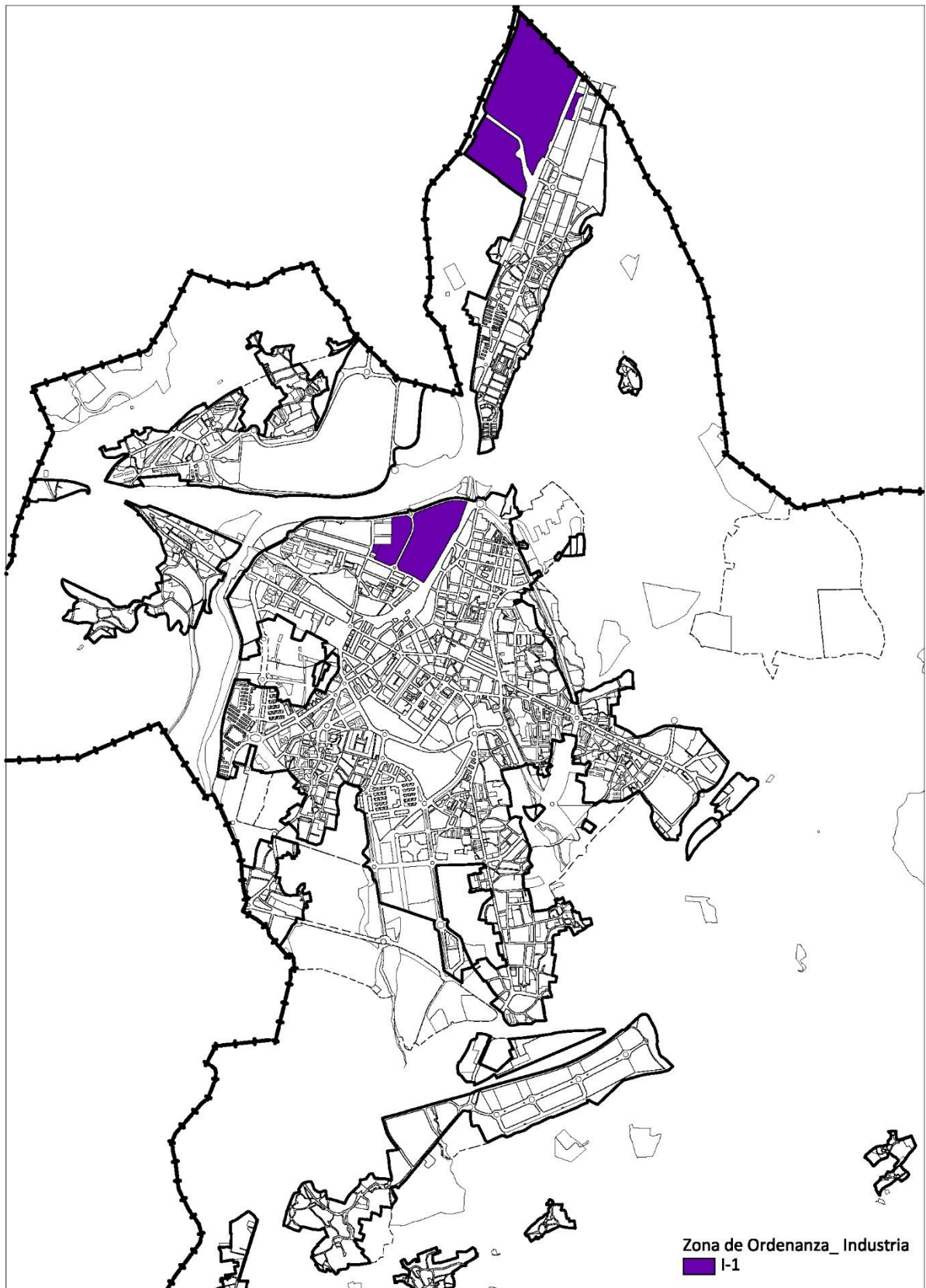
- Los proyectos de nueva edificación deberán incluir un *Estudio de adaptación al entorno*.
- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados: piedra y enfoscados de colores tradicionales. Se prohíbe la imitación de piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica.
- Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Las rejas se ajustarán a los diseños tradicionales de estructura reticular sencilla.
- La carpintería exterior de los edificios será de madera, admitiéndose otros materiales previa justificación de su integración, prohibiéndose el empleo de aluminio anodizado en bronce o en su color.
- La cubierta de los edificios deberá ser inclinada, tendrá una pendiente igual o inferior a 30°. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra. Se permiten buhardillas según la Normativa general.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta y buhardillas.
- Se mantendrán los *cerramientos tradicionales de piedra de las parcelas*, debiéndose reconstruirse en caso de ser necesaria la ampliación del viario al que den frente de acuerdo con las alineaciones fijadas gráficamente.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

GRAN INDUSTRIA (Industria autónoma) - I-1



ZONA DE ORDENANZA		GRAN INDUSTRIA (Industria autónoma)		I-1			
TIPOLOGÍA		Edificaciones aisladas en parcela única					
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Grandes industrias existentes en la actualidad (Solvay, Sniace y Aspla)					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Industrial	Clase A	Categoría 4ª					
Usos compatibles							
Garaje-aparcamiento	Privado y Público			X	X		
Terciario	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial, a)	X	X	X		
	Oficinas		X	X	X		
	Otros servicios terciarios			X	X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X				
	Cultural		X				
	Deportivo		X				
	Administrativo		X				
Residencial (a)	Vivienda	Unifamiliar	X				
La superficie edificable destinada a usos compatibles no podrá ocupar más del 20% de la superficie edificable total de la parcela, quedando vinculado a ésta.							
(a) Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería.							
La parcela señalada con * en los planos solo podrá destinarse a usos complementarios de la industria principal (Solvay).							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

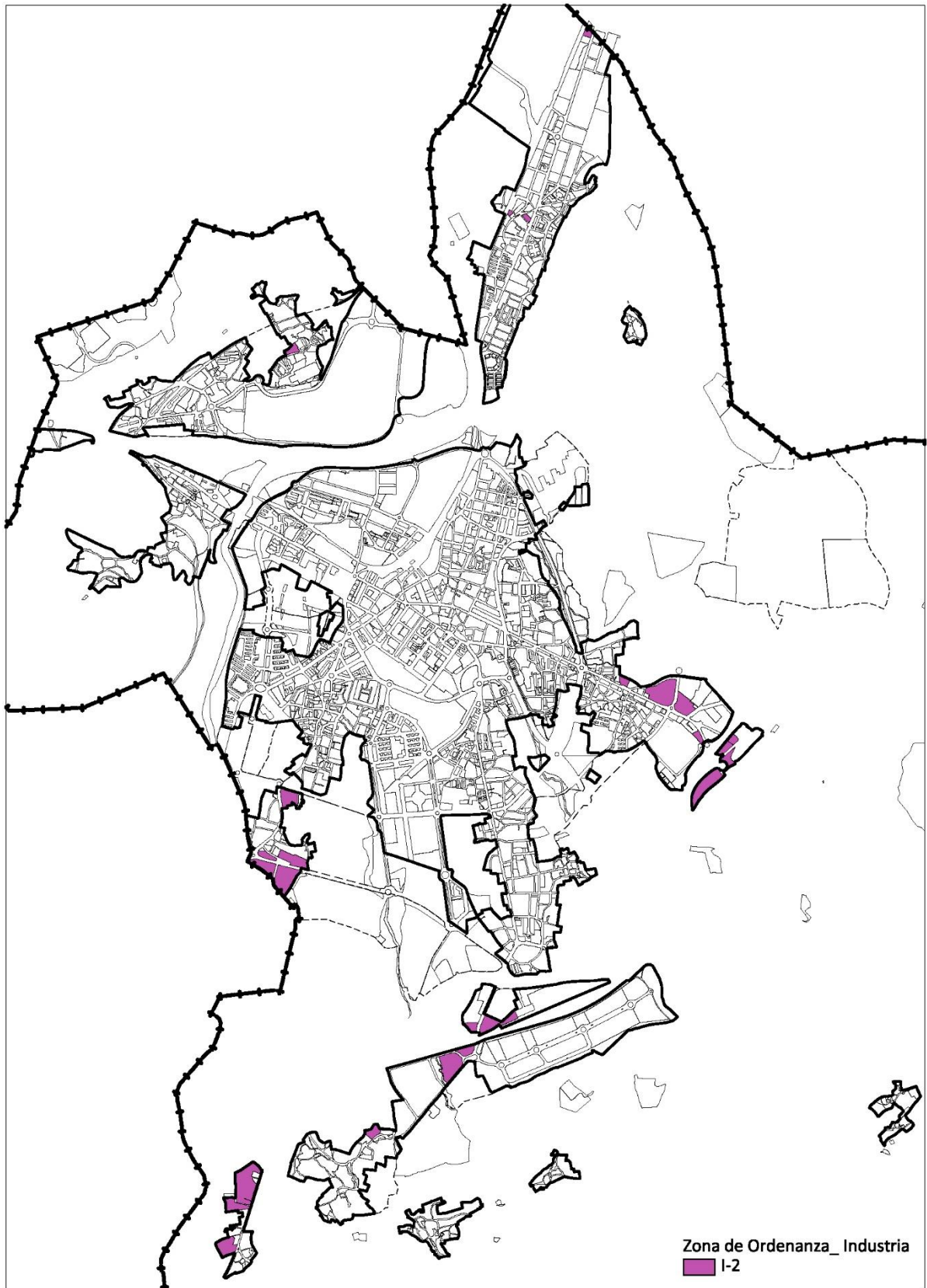
Parcela máxima		No se establece
Parcela mínima		La equivalente a la parcela existente.
Frente mínimo		No se establece
Nº de accesos mínimo a parcela		2
Retranqueos (a)	Fachada	10 m
	Lindero trasero	10 m
	Linderos laterales	10 m
Edificabilidad máxima		Según retranqueos
Ocupación máxima de parcela		Según retranqueos
Altura máxima naves		La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máxima en edificios oficinas		3 plantas (14 m)
Sótano		Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.
La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.		
(a) Se consideran ajustados a la ordenanza los retranqueos existentes menores de los establecidos, como resultado de la cesión de superficie para viario según Convenio urbanístico suscrito.		

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

INDUSTRIA EN GENERAL - I-2



ZONA DE ORDENANZA		INDUSTRIA EN GENERAL		I-2			
TIPOLOGÍA		Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.					
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Se establecen dos grados de aplicación: ▪ Grado 1: Industria aislada ▪ Grado 2: Industria aislada o adosada					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Industrial	Clase A	Categoría 3ª y 4ª					
	Clase B	Categoría 1ª, 2ª y 3ª					
Usos compatibles							
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X		
Terciario	Hospedaje						
	<i>Establecimientos hoteleros</i>	Hotel	X				
	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial a) y b)		X	X		
		Gran establecimiento comercial	X				
	Oficinas		X	X	X		
	Terciario recreativo	Aforo I, II y III					
	Otros servicios terciarios			X	X		
Estaciones de suministro		X					
Equipamiento	Educativo/ Docente		X				
	Cultural		X				
	Deportivo		X				
	Administrativo		X				
Residencial *	Vivienda	Unifamiliar	X				
La superficie edificable destinada a usos compatibles no podrá ocupar más del 20% de la superficie edificable total de la parcela, quedando vinculado a ésta, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
* Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA EN GENERAL	I-2
--------------------------	-----------------------------	------------

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

		<i>Grado 1</i>	<i>Grado 2</i>
Parcela máxima		-	3.000 m ²
Parcela mínima		> 3.000 m ²	700 m ²
Frente mínimo		40 m	20 m
Nº de accesos mínimo a parcela		2 accesos en parcelas ≥6.000 m ²	1
Retranqueos	Fachada (a)	10 m	5 m
	Lindero trasero	5 m	5 m
	Lindero laterales	10 m	5 m
Edificabilidad máxima		0,65 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela(b)		60 %	70 %
Altura máxima naves (c)		La adecuada para el desarrollo de la actividad	La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máx. edificios oficinas		3 plantas	2 plantas
Sótano y Semisótano		Permitido	Permitido

CONDICIONES de VOLUMEN

Se asume el mantenimiento de los parámetros volumétricos existentes, en caso de ser superior al resultante de la aplicación de los parámetros establecidos para nueva edificación.

Condiciones de retranqueo y volumen

- (a)** Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para fachada únicamente en la calle principal.
- (b)** La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.
- (c)** La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.

CONDICIONES GENERALES

Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros

Grado 1: 1 vehículo pesado / 1.500 m² construidos.

Grado 2: 5 metros de frente mínimo de carga en cada parcela.

Arbolado dentro de la parcela

Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de:

Grado 1: 1 árbol / 100 m² suelo libre.

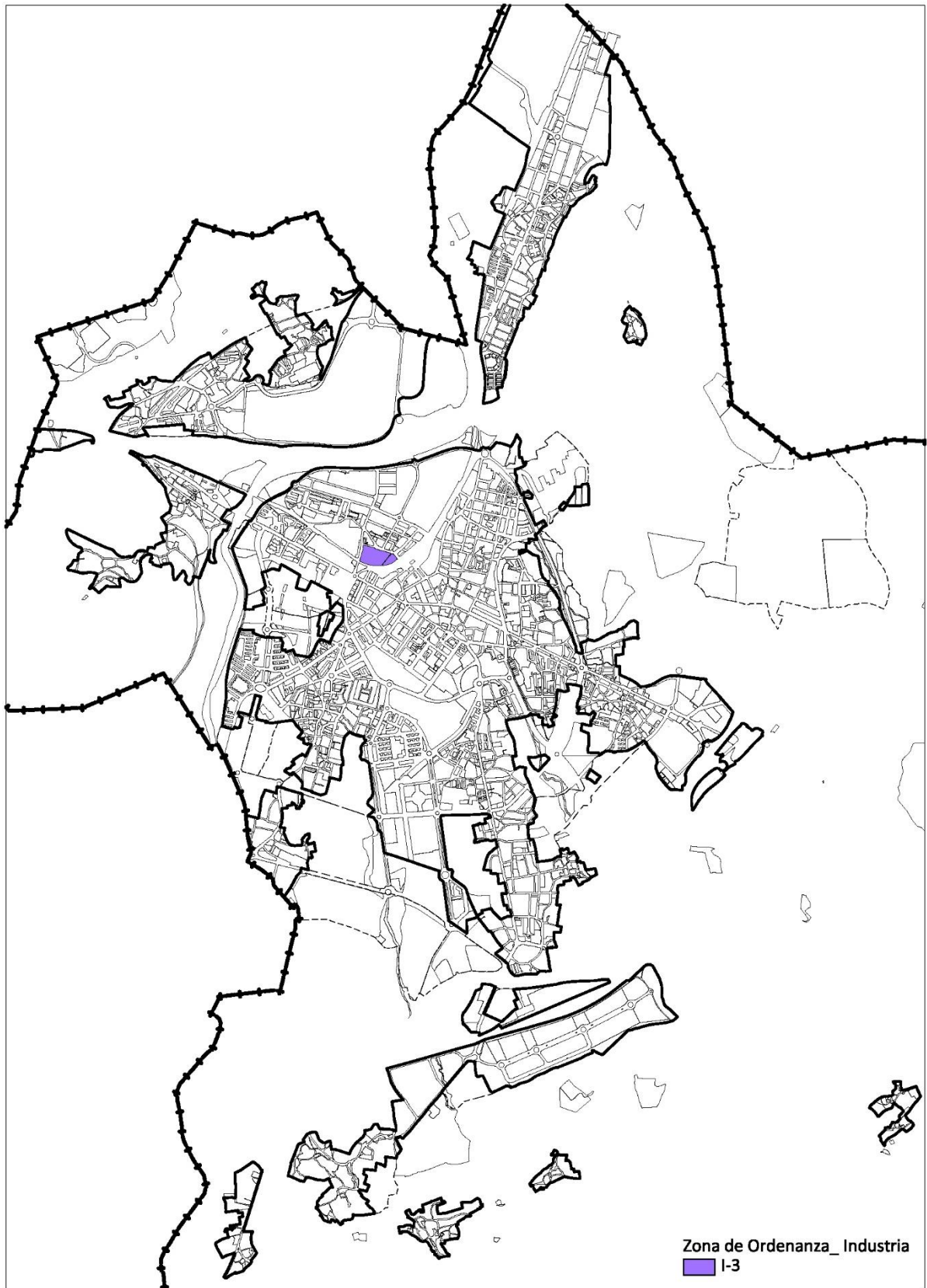
Grado 2: 1 árbol / 150 m² suelo libre

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

INDUSTRIA - I-3



ZONA DE ORDENANZA		INDUSTRIA		I-3			
TIPOLOGÍA		Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.					
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Industrias existentes (Talleres Obregón y parcelas colindantes)					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Industrial	Clase A	Categoría 3ª y 4ª					
	Clase B	Categoría 1ª, 2ª y 3ª					
Usos compatibles							
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X		
Terciario	Hospedaje						
	<i>Establecimientos hoteleros</i>	Hotel	X				
	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Comercial	Establecimiento comercial, a) b)	X	X	X		
		Gran establecimiento comercial	X				
	Oficinas		X	X	X		
	Terciario recreativo	Aforo I, II y III					
	Otros servicios terciarios		X	X	X		
Estaciones de suministro		X					
Equipamiento	Educativo/ Docente		X				
	Cultural		X				
	Deportivo		X				
	Administrativo		X				
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

TIPOLOGÍA	Edificaciones aisladas y/ o adosadas en parcela única.
------------------	--

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela máxima		No se establece
Parcela mínima		Las existentes
Frente mínimo		El existente
Nº de accesos mínimo a parcela		1
Retranqueos	Fachada	10 m
	Lindero trasero	5 m
	Linderos laterales	10 m
Edificabilidad máxima		0,65 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela		60 %
Altura máxima naves		La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máx. edificios oficinas		2 plantas
Sótano y Semisótano		Permitido

CONDICIONES de aplicación

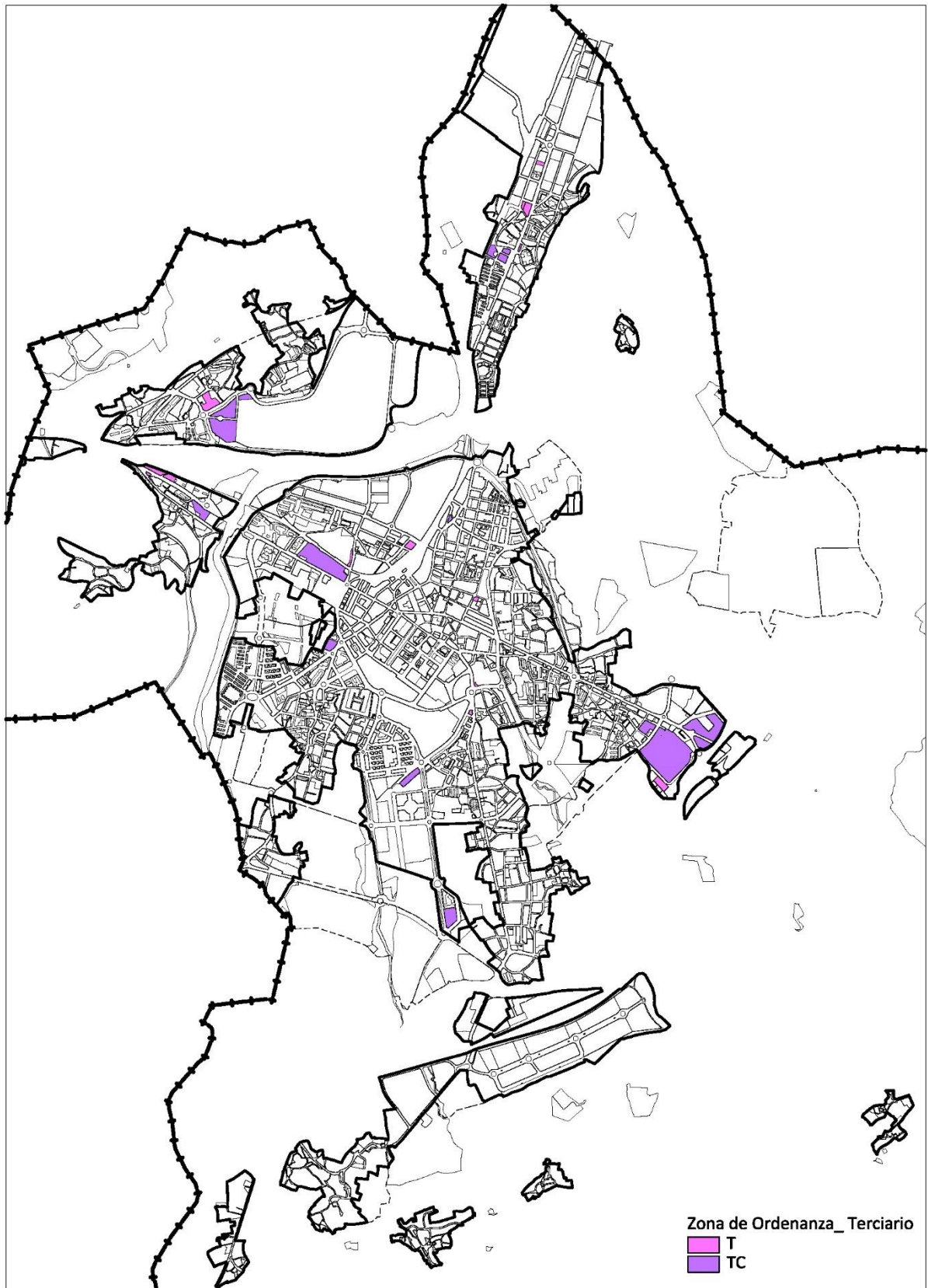
La ordenanza I-3 será de aplicación para el ámbito delimitado como PERI-4 mientras se mantenga el uso; en el caso de cese o modificación de este se deberá redactar un Plan Especial de Renovación Urbana con las condiciones que se especifican en la ficha correspondiente. Las parcelas a las que se les asigna esta ordenanza fuera del ámbito PERI-4 cuando se produzca el cese de la actividad deberán redactar un Estudio de Detalle para la implantación del nuevo uso, que cumpla los objetivos de renovación del frente edificado junto al trazado del FFCC para conseguir una mayor permeabilidad entre la ciudad central y el barrio de El Cerezo.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.
--

ZONA DE ORDENANZA

TERCIARIO – T - TC



ZONA DE ORDENANZA		TERCIARIO		T			
TIPOLOGÍA		Edificación aislada o formando parte de una manzana cerrada.					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Terciario	Terciario excepto los usos que se señalan como compatibles						
Usos compatibles							
Garaje-aparcamiento	Privado		X	X	X		
Terciario	Comercial	Establecimiento comercial, a)		X	X		
		Establecimiento comercial, b)	X	X	X		
		Gran establecimiento comerc.	X				
	Estaciones de servicio		X				
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X		
	Clase B	Categoría 1ª y 2ª		X	X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	X	X	
	Cultural		X	X	X	X	
	Sanitario		X	X	X	X	
	Social y Asistencial		X	X	X	X	
	Religioso		X		X		
	Deportivo		X	X	X	X	
	Administrativo		X	X	X	X	
	Seguridad		X				
Servicios Infraestructuras		X	X	X			
Residencial *	Vivienda	Familiar	X			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
* Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería, con carácter excepcional se podrá situar en la última planta de la edificación.							
Usos prohibidos							
El resto de los no mencionados.							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T
--------------------------	------------------	----------

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		500 m ²
Frente mínimo		20 m
Retranqueos	Fachada	4 m (a)
	Linderos	4 m (a)
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 4m.
Edificabilidad máxima		1,2 m ² /m ² 1,4 m ² /m ² para establecimientos hoteleros
Ocupación máxima de parcela		60%
Altura máxima		13,50 m, 3 plantas (b)
Bajo cubierta/ Ático		Permitido
Sótano		Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.
(a) La edificación podrá alinearse a fachada y en medianera con los edificios colindantes cuando la parcela forme parte de una manzana.		
(b) En los establecimientos hoteleros se permitirán 4 plantas, manteniéndose el resto de los parámetros que regulan el volumen edificable.		

CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN Y VOLUMEN

- Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana
- Las piezas habitables de uso terciario y compatibles situadas en planta semisótano y sótano computan a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN TERCIARIO EN MANZANA CERRADA

No se establecen condiciones de retranqueo a fachada y linderos. La ordenación del volumen será coherente con la tipología del entorno, permitiéndose los edificios adosados a linderos.
Respecto al volumen de la edificación, la edificabilidad será el resultado de la aplicación las condiciones de altura máxima y fondo edificable de la zona en la que se realice la implantación.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA GASOLINERAS Y ESTACIÓN DE SERVICIO

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles y lubricantes para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

- Estación de Servicio:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con tres o más aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.
- Unidad de Suministro:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.

Su regulación se establece en la Normativa Urbanística (condiciones de los usos).

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA		TERCIARIO COMERCIAL		TC			
TIPOLOGÍA		Edificación aislada.					
Ámbito de aplicación		Se establecen dos grados de aplicación: ▪ Grado 1: Terciario en parcela media ▪ Grado 2: Terciario en gran parcela					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Terciario Comercial							
Usos compatibles							
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X		
Terciario	Hospedaje						
	<i>Establecimientos hoteleros</i>	Hotel	X				
	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Oficinas		X	X	X		
	Terciario recreativo	Aforo I, II y III	X	X	X		
	Otros servicios terciarios			X	X		
	Estaciones de suministro		X				
Industrial	Clase C	Categoría 1ª		X	X		
	Clase B	Categoría 1ª y 2ª		X	X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		X		
	Cultural		X		X		
	Deportivo		X		X		
	Administrativo		X		X		
Residencial *	Vivienda	Familiar	X			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
* Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería.							
Usos prohibidos							
Industriales y Residenciales no vinculados al Terciario comercial							

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO COMERCIAL	TC
--------------------------	----------------------------	-----------

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

		Grado 1	Grado 2
Parcela mínima		2.000 m ²	20.000 m ²
Frente mínimo		25 m	60 m
Retranqueos mínimos, con las condiciones señaladas en el cuadro siguiente	Fachada	4/5 m	10 m
	Linderos	4/5 m	10 m
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 10 m.	
Edificabilidad máxima		0,8 m ² /m ²	1,0 m ² /m ² con las excepciones señaladas en el cuadro siguiente
Ocupación máxima de parcela		50%	60%
Altura máxima		2 plantas	
Bajo cubierta/ Ático		Prohibido	

CONDICIONES para el Grado 1

Se establecen dos intervalos de parcelas con condiciones diferenciadas de *retranqueos a fachada y a linderos*:

- Parcelas con superficie de 2.000 a 5.000 m²: 4 m
- Parcelas con superficie superior a 5.000 m²: 5 m

CONDICIONES para el Grado 2

En las parcelas de gran tamaño donde se desarrolla uso comercial en edificio exclusivo a la entrada en vigor de este Plan General (Firestone y Carrefour) se mantendrán las siguientes condiciones de volumen, asignándose la edificabilidad siguiente para las parcelas identificadas:

- Edificabilidad para la parcela de Firestone (C/ Julio Hauzeur): 1,00 m²/m²
- Edificabilidad para la parcela de Carrefour (Avda. de Bilbao): 0,54 m²/m² (27.017,25 m²)

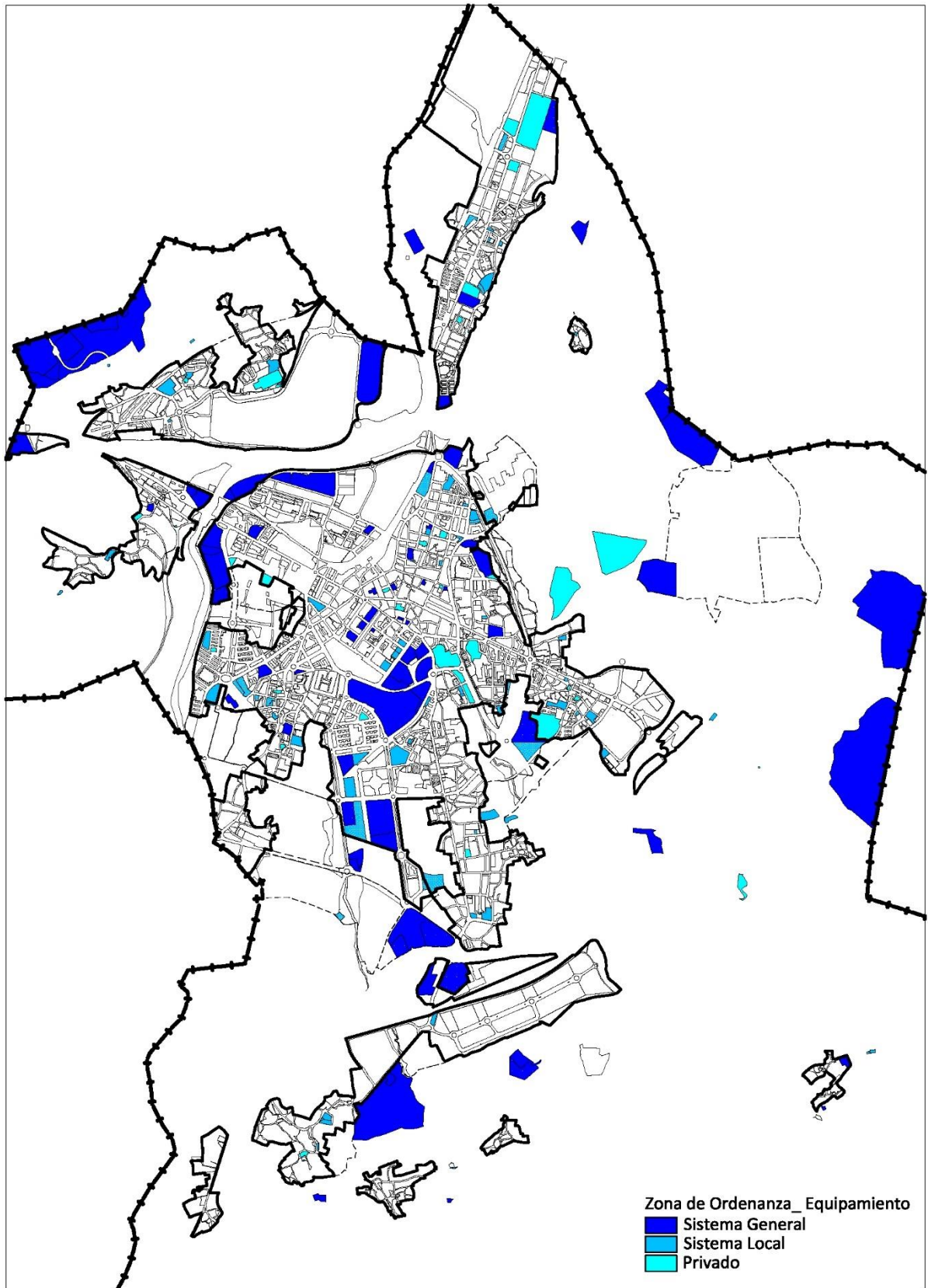
No se permite la segregación de las parcelas donde se desarrolla la actividad comercial.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En caso de nuevas edificaciones o rehabilitación de las existentes en parcelas incluidas en zona inundable serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA

EQUIPAMIENTO - EQ



ZONA DE ORDENANZA		EQUIPAMIENTO		EQ			
TIPOLOGÍA		Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento. ▪ Grado 1: Equipamientos en general ▪ Grado 2: Equipamientos deportivos					
USOS	Clase	Categoría	Situaciones				
			A	B	C	D	
Uso característico							
Equipamiento							
Usos compatibles							
Garaje-aparcamiento	Público y Privado		X	X	X		
Terciario	Comercial a)				X		
	Establecimiento Restauración		X	X	X		
	Oficinas		X	X	X		
	Terciario recreativo		X	X	X		
	Otros servicios terciarios			X	X		
Industrial	Clase C	Categoría primera		X	X		
	Clase B		X	X	X		
Residencial b)	Vivienda	Familiar	X			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.							
a) Únicamente se permitirá este uso en el caso de que ya existiera en el momento de aprobación del PGOU.							
b) Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería.							
Usos prohibidos							
Todos los no mencionados							

Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.

a) Únicamente se permitirá este uso en el caso de que ya existiera en el momento de aprobación del PGOU.

b) Se admite el uso residencial únicamente como vivienda de guardería.

Usos prohibidos

Todos los no mencionados

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, asociada a semisótano y/o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja.
- D. En planta piso por debajo del uso característico.

SITUACIÓN 1

GRADO 1

Ocupando una manzana completa, cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.
Se aplicará esta situación también cuando al menos esté destinado al uso de equipamiento el 70% de la superficie de la manzana.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		No se fija
Frente mínimo		No se fija
Retranqueos	Fachada	3 m
	Linderos	5 m mínimo
Edificabilidad máxima		1,20 m ² /m ² con las siguientes excepciones: • 1,00 m²/m² Cultural • 0,75 m²/m² Religioso • 2,30 m²/m² Docente I.E.S. Marqués de Santillana • 1,90 m²/m² Asistencial. Ambulatorio • 2,25 m²/m² Juzgados • 1,75 m²/m² Asistencial y Educativo EL ASILO
Ocupación máxima de parcela		60%
Altura máxima		4 plantas, o la señalada gráficamente en planos.
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ
-------------------	--------------	----

SITUACIÓN 2

GRADO 1

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.

CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos Grado 1

- Los equipamientos existentes en ningún caso se considerarán disconformes con el planeamiento, ni fuera de ordenación. A estos efectos, se entenderá por equipamientos existentes, aquellos que existan o estén previstos a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, siempre que se adecuen a la definición del uso de equipamiento contenida en estas Normas.
En este sentido se asumirán los parámetros de volumen existentes (edificabilidad y altura).
- Con carácter general, a las parcelas destinadas a Equipamiento con una superficie superior a 25.000 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:
 - Edificabilidad: 0,75 m²/m².
 - Ocupación sobre rasante: 40%
 - Ocupación bajo rasante: 50%
 - Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos
 - Altura máxima de la edificación: 3 plantas, salvo que se especifique otra altura gráficamente en planos.

CONDICIONES DE VOLUMEN para Equipamiento Deportivo en todas las situaciones Grado 2

PABELLÓN CUBIERTO	
Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Ocupación de parcela	60%
Altura máxima	Se ajustará a la normativa correspondiente.
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	
Edificabilidad máxima	0,5 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	4,5 m, 1 planta
Deberá destinarse al menos un 25% de la parcela para ajardinamiento y arbolado	

CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos públicos

En parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a la edificabilidad.

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En parcelas de Equipamiento situadas en cualquier clase de suelo en áreas con riesgos de inundabilidad serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ
-------------------	--------------	----

CONDICIONES OBLIGATORIAS ESPECÍFICAS PARA LOS SIGUIENTES USOS:

SERVICIOS FUNERARIOS

Edificabilidad máxima	1 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela	60% sobre rasante
Retranqueos mínimos	3 metros a todos los linderos
Altura máxima	12m, 2 plantas.

EQUIPAMIENTOS PARA SERVICIOS URBANOS

Las condiciones de parcelación y volumen serán las que requieran el servicio urbano correspondiente, derivadas de su programa interno, de acuerdo con la legislación específica que los regule.

EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS

Las actividades complementarias diferentes de las de culto no podrán superar el 50% de la superficie destinada a tal fin.

HUERTOS URBANOS

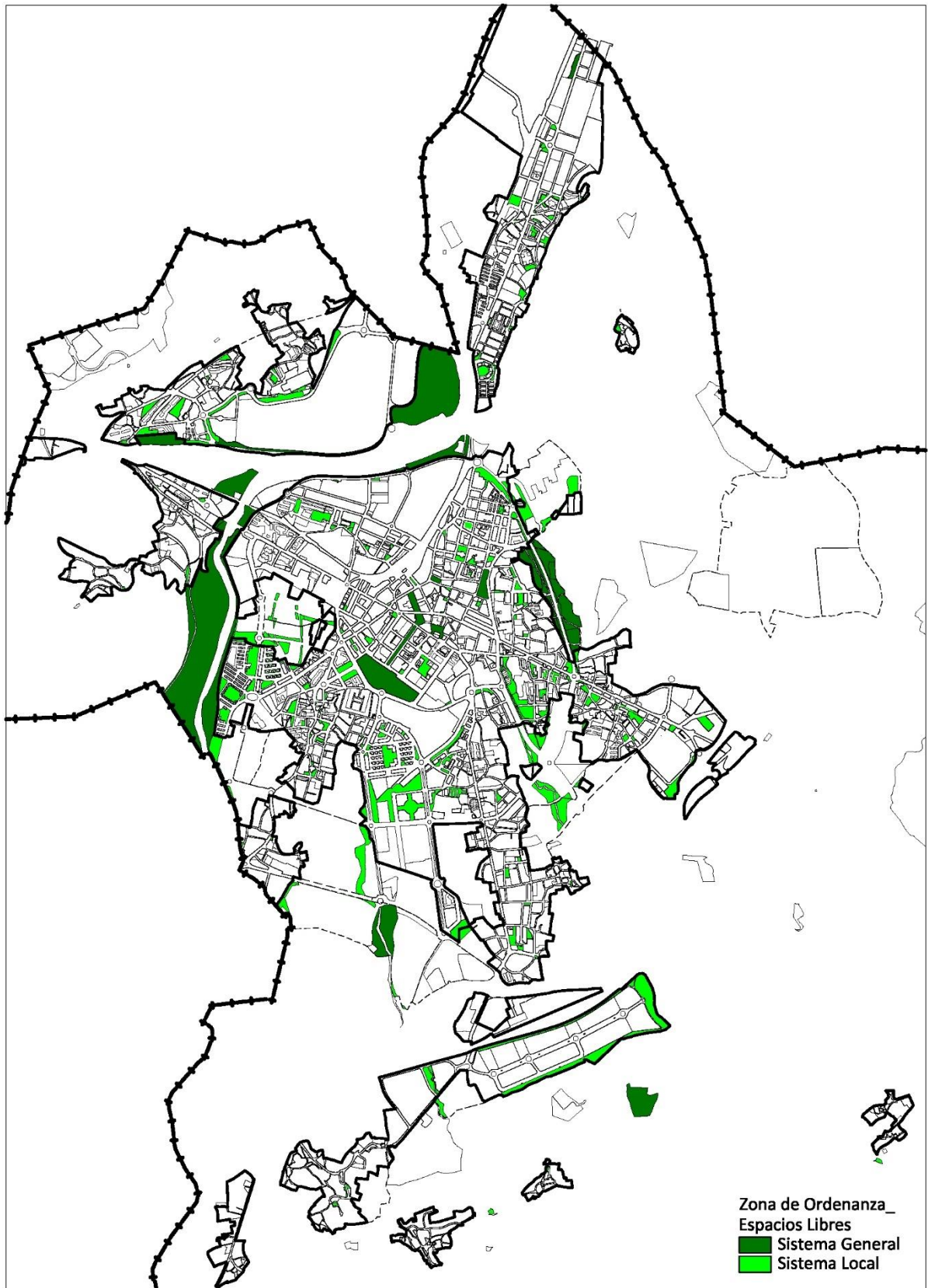
- Se deberá mantener la capacidad agrológica de los suelos, admitiéndose movimientos de tierras superficiales.
- Las redes de infraestructura que fuera necesario implantar serán soterradas, excepto las relacionadas con el riego de las huertas que podrán discurrir en canal abierto.
- Se podrá realizar una edificación para aperos, mantenimiento y servicios, que deberá ser única, situada en las zonas de acceso a la parcela.
- Los cerramientos de las unidades de Huertos deberán ser vegetales, acompañados o no de tela metálica de carácter ligero.

EQUIPAMIENTOS DE PLANES PARCIALES ASUMIDOS

En las parcelas destinadas a Equipamiento público correspondientes a los sectores de suelo urbanizable con *Plan Parcial asumido* serán de aplicación las determinaciones establecidas en esta zona de ordenanza.

ZONA DE ORDENANZA

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - EL



ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EL
TIPOLOGÍA	- Zonas verdes - Parque - Jardín y Plaza urbana - Áreas de ocio y recreo	

USOS

Característico	Espacios libres de uso público.
Compatibles	▪ Espectáculos al aire libre. ▪ Equipamiento deportivo abierto al aire libre. ▪ Dotaciones de titularidad pública del ámbito cultural y deportivo, como bibliotecas, ludotecas, salas de exposiciones, vestuarios, piscinas u otro tipo de edificaciones auxiliares vinculadas a estos usos. ▪ Servicios asociados al disfrute de la zona verde. ▪ Huertos urbanos ▪ Garaje-Aparcamiento bajo rasante
Prohibidos	El resto de los no mencionados

VOLUMEN

Edificabilidad		0,05 m²/m²
Ocupación máxima de parcela*	Uso deportivo	25% para parcelas superiores a 5.000 m²
	Uso espectáculos	15%
	Edificación auxiliar	5%
Altura		4 m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos		3 m mínimo.
* Los usos compatibles no podrán ocupar una superficie superior al 25% de la parcela. En el caso de huertos urbanos se podrá destinar hasta el 40% de la superficie de parcela.		

CONDICIONES ESPECÍFICAS

▪ Sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. ▪ No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines. ▪ En los espacios ajardinados existentes el grado de intervención será mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. ▪ Deberá garantizarse el índice de permeabilidad de los espacios libres destinándose a la plantación de especies vegetales como mínimo el 60% de su superficie. ▪ Espacios libres en parcelas superiores a 5.000 m²: - La ocupación del suelo por todos los usos permitidos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque. - En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100). La construcción de estas instalaciones requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín. - En el caso de tratarse de usos recreativos de implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial.	
--	--

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EL
--------------------------	---------------------------------------	-----------

Condiciones para el desarrollo de HUERTOS URBANOS

- Se deberá mantener la capacidad agrológica de los suelos, admitiéndose movimientos de tierras superficiales.
- Las redes de infraestructura que fuera necesario implantar serán soterradas, excepto las relacionadas con el riego de las huertas que podrán discurrir en canal abierto.
- Se podrá realizar una edificación para aperos, mantenimiento y servicios, que deberá ser única, situada en las zonas de acceso a la parcela.
- Los cerramientos de las unidades de Huertos deberán ser vegetales, acompañados o no de tela metálica de carácter ligero.

PARCELAS INCLUIDAS EN ZONA INUNDABLE

En parcelas destinadas a Zonas verdes y Espacios libres situadas en cualquier clase de suelo en áreas con riesgos de inundabilidad serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y 40 y 41 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

