



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

*Artículo 83. Modificación.*

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Artículo 82. Revisión.

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **MEMORIA:**

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

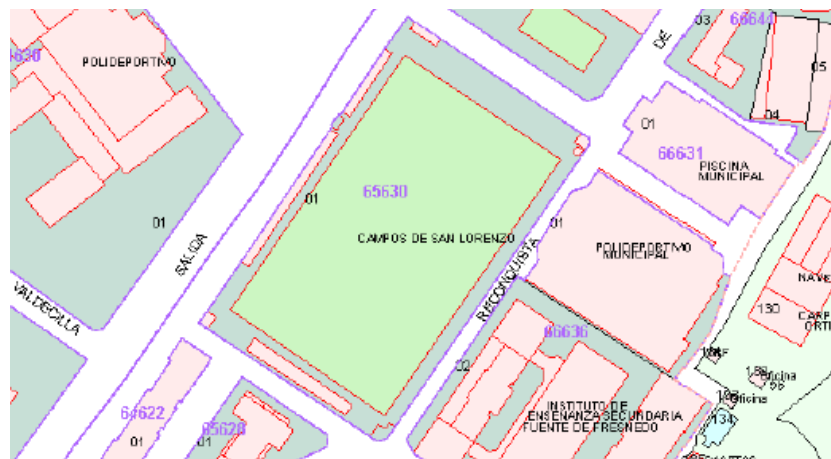
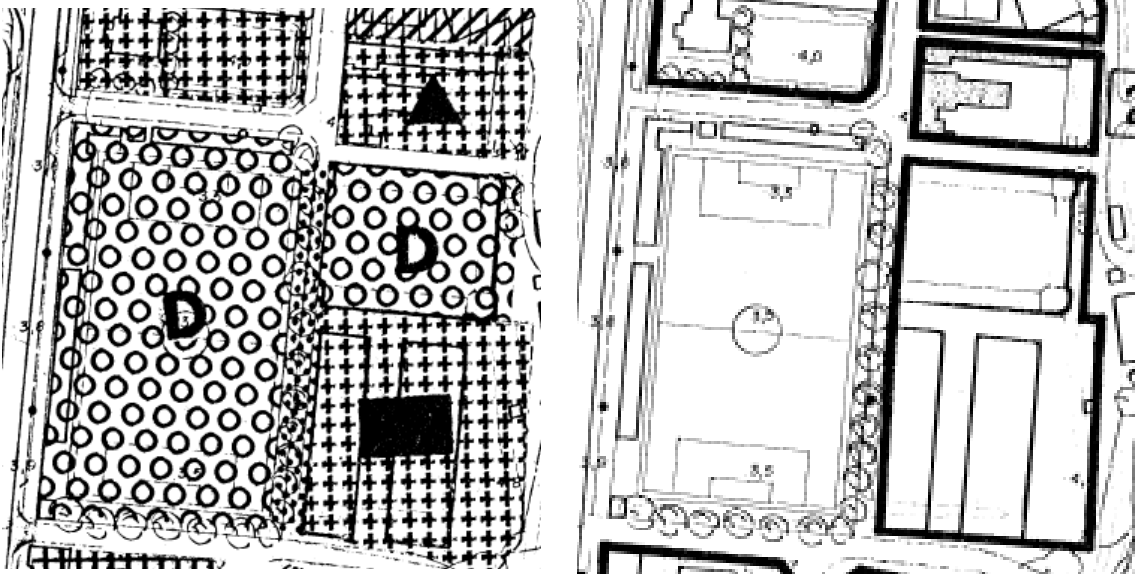
S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO  
[www.laredo.es](http://www.laredo.es)

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

NºExpte: **2020/1123**

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

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





**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

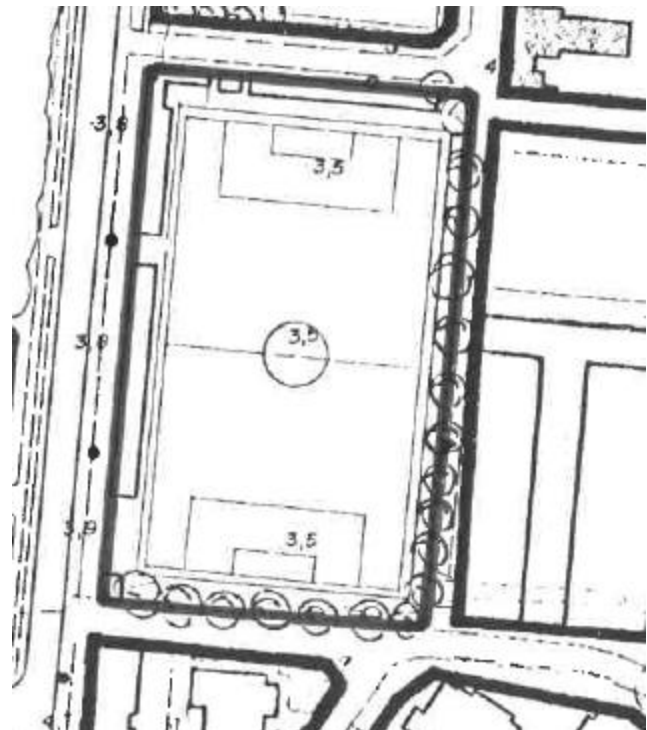
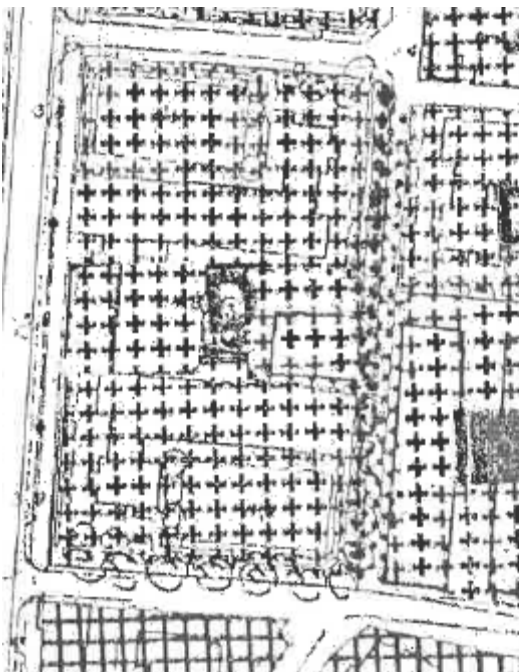
S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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



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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**





**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

***TEXTO ACTUAL:***

5.8. Área de Equipo Urbano y Portuario

5.8.1. Definición.

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

5.8.2. Usos permitidos.

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

5.8.3. Usos prohibidos.

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

5.8.4. Carácter de la edificación.

La agrupación de volúmenes es libre.

5.8.5. Ocupación máxima de parcela.

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

En suelo urbanizable será fijada por el Plan Parcial.

#### 5.8.6. Parcela mínima.

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

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

En suelo urbanizable será fijada por el Plan Parcial.

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

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

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

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

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

#### 5.8.9. Altura máxima.

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

#### 5.8.10. Volumen máximo.

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

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

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

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

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

#### **TEXTO MODIFICADO:**

##### **5.8.2. Usos permitidos.**

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

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

– Usos característicos: oficinas.

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

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

– Usos característicos: religioso.

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

*Con carácter general para todas las categorías de equipamiento, los usos permitidos deberán tener carácter accesorio en relación al uso característico.*

*Igualmente, con carácter general, se consiente el uso de vivienda para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución, o que preste servicio en la misma.*

*Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial, convento, residencia, albergue o similar.*

*No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la parte residencial de la dotacional.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

#### **5.8.6. Parcela mínima**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.8.9. Altura máxima**

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

#### **5.8.10. Volumen máximo**

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

## 2.- NORMAS URBANISTICAS (ORDENANZAS).

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

**P.1.2. Ejemplares de proyectos**

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

#### P.1.4. Competencias para el otorgamiento.

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

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

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

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

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

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

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

#### P.2. Normas sobre tramitación.

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

P.3.2. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan General Municipal o en los Planes Parciales que lo desarrollen.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se edificare el volumen correspondiente a toda la superficie y los terrenos resultantes, no ocupados por la edificación, no fueren edificables.

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

P.6.1. Vaciados.

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

a) Planos de alineación oficial.

b) Oficios de Dirección de técnico competente, visados por el Colegio correspondiente.

c) Memoria.

d) Presupuesto.

e) Colección de planos a escala 1:100

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

P.6.2. Derribos.

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

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

P.6.3. Apeos y apuntalamientos.

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

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

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

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

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

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

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

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

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

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

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

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

#### P.7.6. Actividades inocuas.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

f) El Proyecto constará como mínimo de:

A) Memoria:

1.) Objeto:

1.1. Identificación.

1.1.1. Titular.

1.1.2. Emplazamiento.

1.1.3. Actividad.

1.1.4. Técnico autor del Proyecto.

1.1.5. Dirección facultativa en su caso.

1.2. Ordenanzas Municipales y Reglamento aplicable.

1.2.1. Ordenanzas Municipales.

1.2.2. Reglamentos aplicables.

1.3. Características de Edificación.

1.3.1. Descripción del edificio o local.

1.3.2. Características constructivas: variantes de las

1.3.3. Distribución y superficies.

1.3.4. Accesos.

1.3.5. Colindantes.

1.4. Características de la Actividad.

1.4.1. Dedicación.

1.4.2. Procesos de fabricación.

1.4.3. Materias primas.

1.4.4. Productos acabados.

1.4.5. Plantilla y régimen laboral.

1.5. Elementos de trabajo

1.5.1. Maquinaria, descripción y tipos.

2) Locales de trabajo: condiciones que reúnen.

2.1. Iluminación.

2.2. Ventilación.

3) Servicios de higiene

3.1. Aseos, vestuarios e inodoro.

4) Instalaciones Sanitarias.

4.1. Botiquines.

5) Prevención y extinción de Incendios.

5.1. En la construcción.

5.2. Otras medidas.

6) Ruidos y vibraciones.

6.1. Niveles sonoros (medios para conseguirlos).

6.2. Eliminación de perturbaciones.

7) Emisiones: vertidos y residuos.

7.1. Atmósfera interior.

7.2. Emisiones.

7.3. Olores, emisiones al exterior.

7.4. Vertidos.

7.5. Residuos y desperdicios.

8) Instalaciones.

8.1. Instalación eléctrica.

8.1.1. Previsión de carga.

8.1.2. Cálculos justificativos.

8.1.3. Acometidas.

8.1.4. Caja General de Protección.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

8.1.5. Línea repartidora.

8.1.6. Centralización de contadores.

8.1.7. Derivaciones individuales

8.1.8. Protecciones: cuadro general; cuadros secundarios.

8.1.9. Instalación interior.

8.1.10. Instalación de servicios.

8.1.11. Tomas de tierra.

8.2. Instalaciones especiales.

9) Resumen.

B) Planos.

- Planos de plantas y secciones, acotados a escalas 1:50, 1:100 y 1:200.

- Plano de situación a escala 1:500, 1:100 y 1:2000.

- Croquis de situación cuando fuere preciso para una perfecta localización del emplazamiento de la actividad.

C) Presupuesto.

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

D) Pliego de condiciones.

Para las grandes instalaciones.

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

P.8. Deber de conservación de los inmuebles.

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

Procederá la declaración de ruina en los siguientes supuesto:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

#### 2.17 Chimeneas de ventilación



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

#### 2.31. Protecciones.

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

#### 2.34. Aparatos elevadores.

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

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

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

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

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

#### 2.49. Estudios de Detalle.

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

#### 2.51. Unidades de Actuación.

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

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

#### 3.2. Uso de vivienda.

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

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

7. Dimensiones mínimas de habitaciones

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

8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.

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

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

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

10. Servicios e instalaciones.

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

l) Asistencial. Se toleran en planta baja.

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

### **TEXTO PROPUESTO**

#### **3.2. Uso de vivienda.**

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

2. Se consideran las siguientes categorías en ese uso:

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

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

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

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

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

- Planta baja: 3,20 metros

- Planta de pisos: 2,50 metros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

### 3.3. Uso de garaje-aparcamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Acceso.

- Los garajes-aparcamientos, hasta la Categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 metros.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

- b) Las rampas rectas para Categoría 2ª en adelante no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
- c) En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
- d) En Categoría 4ª, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
- e) Se preferirá y por lo tanto, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

#### 8. Construcción.

- a) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situaciones 2ª, 3ª y 4ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- b) El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

#### 3.4. Uso de talleres artesanos.

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

#### 3.7. Uso hotelero.

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

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### **3.7. Uso hotelero.**

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

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

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

#### 3.9. Uso de oficinas.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

3.-Condiciones higiénicas:

- Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- La altura mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
- Podrán establecerse entreplantas de oficina que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima o por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros o 2,50 metros respectivamente.
- Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

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

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

### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

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

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

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

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

3.-Condiciones higiénicas:

- Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- Las oficinas, en edificios de nueva planta, deberán tener una altura libre mínima de 3,20 m en planta baja y de 3m en el resto de plantas. Las oficinas, en edificios existentes, tendrán una altura libre mínima de 2,20m. Los despachos profesionales cumplirán, en todos los casos, la misma normativa que las viviendas.**
- Podrán establecerse entreplantas de oficina que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura mínima libre por encima o por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros o 2,50 metros respectivamente.
- Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

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

#### 3.10.- Usos de espectáculos



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

### **TEXTO PROPUESTO**

#### **3.10.- Usos de espectáculos**

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

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

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

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

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

#### **3.11.- Salas de reunión**

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

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

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

### **TEXTO PROPUESTO**

#### **3.11.- Salas de reunión**

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

### 3.12. Uso religioso

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

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

### 3.13. Uso cultural

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

### 3.13. Uso cultural

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

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

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

### 3.14. Uso deportivo

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

### 3.14.- Uso deportivo

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

### **TEXTO PROPUESTO**

#### **3.15. Uso sanitario**

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

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

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

2. *Se consideran las siguientes categorías en ese uso:*

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

### 3.16. Uso asistencial

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Centros de servicios sociales para personas mayores.

- a) Centros residenciales.
- b) Centros de día o de noche.
- c) Centros sociales.
- d) Viviendas tuteladas.

2. Centros de servicios sociales para personas con discapacidad.

- a) Centros residenciales.
- b) Centros de día o de noche.
- c) Centros ocupacionales.
- d) Centros de rehabilitación psicosocial.
- e) Viviendas tuteladas.

3. Centros de servicios sociales para la infancia y la adolescencia.

- a) Centros residenciales.
- b) Centros de atención diurna a la infancia y la adolescencia.
- c) Viviendas tuteladas.
- d) Punto de encuentro familiar.

4. Otros centros destinados a la atención de las necesidades de personas que por estar en situación de riesgo, de discriminación o por problemáticas sociales específicas sean especialmente vulnerables, tales como los siguientes:

- a) Centros de acogida.
- b) Casas y pisos de acogida.
- c) Comedores sociales.
- d) Talleres de formación ocupacional.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

Disposición transitoria segunda.

Centros de Atención a la Primera Infancia

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

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

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

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

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

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

Se propone el siguiente texto alternativo.

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### **Art. 3.16. Uso asistencial**

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

**1. Centros de servicios sociales para personas mayores.**

- a) Centros residenciales.
- b) Centros de día o de noche.
- c) Centros sociales.
- d) Viviendas tuteladas.

**2. Centros de servicios sociales para personas con discapacidad.**

- a) Centros residenciales.
- b) Centros de día o de noche.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

#### 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### 4.4.9. Ordenanzas de aplicación general

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

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

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

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

#### **5.1. Área de Casco Antiguo**

##### 5.1.2. Usos Permitidos:

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### 5.1.2. Usos Permitidos:

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

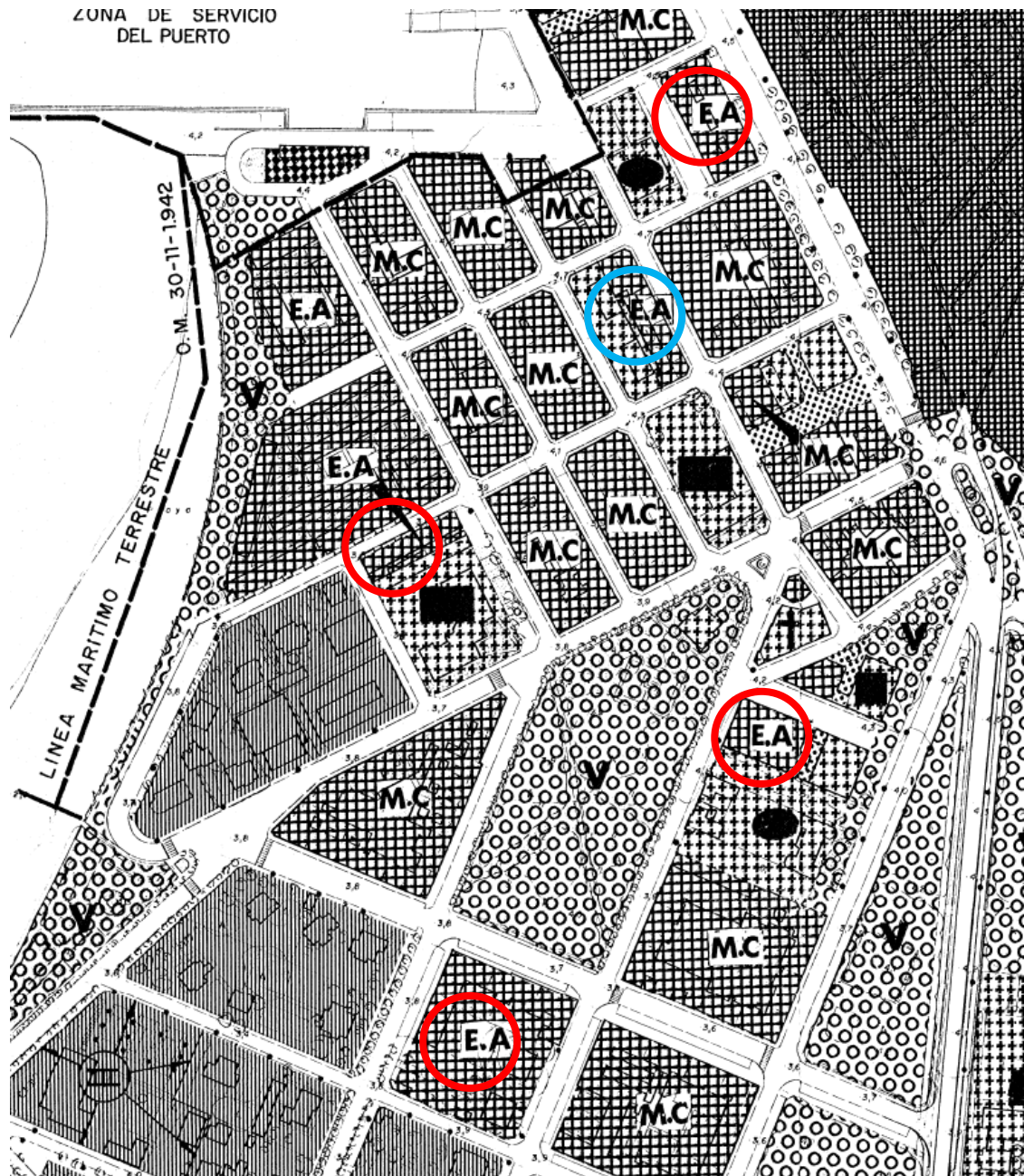


**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

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

NºExpte: **2020/1123**



#### 5.2.2. Usos permitidos:

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

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

**TEXTO PROPUESTO**



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

#### 5.2.2. Usos permitidos:

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

#### 5.2.9. Altura máxima y mínima:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **TEXTO PROPUESTO**

#### **5.2.9. Altura máxima y mínima:**

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

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

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

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

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

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

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

##### **5.5.2 Usos permitidos.**

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### **5.5.2. Usos permitidos.**

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

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

##### **5.6.2. Usos permitidos.**

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

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

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

#### **TEXTO PROPUESTO**

##### **5.6.2. Usos permitidos.**

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

#### **5.7. Área de Industria.**

##### **5.7.2. Usos permitidos.**

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

#### 5.7.4. Carácter de la edificación.

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

#### 5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

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

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

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

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

### **TEXTO PROPUESTO**

#### 5.7.2. Usos permitidos.

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

**Se permiten los usos de garaje aparcamiento, talleres artesanos, hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, de salas de reunión, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.**

**Podrán destinarse parcelas completas a naves adosadas en forma de industria nido.**

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

#### 5.7.4. Carácter de la edificación.

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

#### 5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

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

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

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

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

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

#### 5.9.2. Usos permitidos.

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

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

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

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

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

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

#### 5.9.3. Usos prohibidos.

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

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

#### 5.9.4. Carácter de la edificación.

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

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

#### 5.9.5. Ocupación máxima de suelo.

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

#### 5.9.10. Volumen máximo.

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

## **TEXTO PROPUESTO**

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

#### **5.9.2. Usos permitidos.**

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

Se permiten, además de las anteriores, todo tipo de instalaciones deportivas abiertas, **áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.**

#### **5.9.3. Usos prohibidos.**

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

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

La edificación consiste únicamente en **pequeñas instalaciones o quioscos de hostelería, helados, churrerías, bocadillos, prensa, flores, recuerdos y regalos, etc, así como el de espectáculos, siempre que en este caso se trate de edificaciones abiertas como quioscos de música, auditorios o similares.**

**Se permiten también las cubiertas de las instalaciones deportivas abiertas, áreas de juego o de estancia y los edificios auxiliares al servicio de los espacios libres como los aseos públicos y almacenes de material municipal.**

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

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

#### **5.9.10. Volumen máximo.**

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

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

#### **5.10.3. Usos prohibidos.**

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

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

## **TEXTO PROPUESTO**

#### **5.10.3. Usos prohibidos.**

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

### 6.3. Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

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

### 6.6 Determinaciones de los Planes Parciales.

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

**TEXTO PROPUESTO:**

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

6.16. Definición de los Programas de Actuación Urbanística

6.17. Delimitación de los Programas de Actuación Urbanística.

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

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

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

**Estos Artículos 6.16, 6.17, 6.18, 6.19 y 6.20 son innecesarios por estar debidamente regulados en la legislación sectorial vigente, en concreto en los apartados 3 y 4 de la D.T.2ª de la LOTRUSCA.**

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

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

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

**Se propone su eliminación.**

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

**Este título está regulado en la legislación sectorial vigente, de conformidad con los apartados 5 y 6 de la D.T.2ª de la LOTRUSCA.**



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

#### 7.1. Definición.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

- La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.*
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.*
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.*
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.*

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

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

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

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

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

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

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

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

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

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

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

**TEXTO PROPUESTO:**

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

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



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
6. Estas limitaciones deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.
7. En cuanto a la cartografía del PGOU, prevalecerán los datos de los planos de deslinde vigentes en cada momento sobre los reflejados en el planeamiento.

Una vez redactado el nuevo documento de Modificación Puntual del Plan General y con carácter previo a su aprobación inicial - de conformidad con lo establecido en el Art.67bis de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria - se remitió a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Desde la CROTU - en cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 bis de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo - se han solicitado los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Aviación Civil.
- Dirección General de Biodiversidad, Medio Ambiente y Cambio Climático.
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.
- Dirección General de Obras Públicas.
- Dirección General de Obras Hidráulicas y Puertos.
- Dirección General de Vivienda.

De las citadas peticiones, se han recibido los informes sectoriales de la Dirección General de Aviación Civil; Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar; Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria y Dirección General de Obras Públicas.

Una vez transcurrido el plazo señalado en la legislación vigente, se ha de seguir la correspondiente tramitación.

Entre los informes recibidos se precisa señalar lo siguiente:

#### 1.- DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR.

La citada Dirección General insiste en la necesidad de incorporar al documento de Modificación Puntual de la planimetría del PGOU con los deslindes vigentes en la actualidad.

Hemos de insistir o incidir en que la propuesta de modificación puntual no incluye planos del PGOU porque no tiene por objeto su modificación sino de las Ordenanzas.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

Además, no tiene el vigente PGOU de Laredo una cartografía digital en formato ETRS89 por lo que es imposible trasladar a la misma las líneas (DPMT y servidumbres de tránsito y protección) de los diferentes deslindes señalados en su informe.

Tal y como se señalaba en su informe de fecha 10 de junio de 2021, en caso de discrepancia “En cuanto a la cartografía del PGOU, prevalecerán los datos de los planos de deslinde vigentes en cada momento sobre los reflejados en el planeamiento”.

Esa es la realidad, cualquier intento de trasladar a la cartografía del vigente PGOU la facilitada por el Ministerio sobre el DPMT será objeto de discrepancia porque trabajamos sobre una cartografía en papel de elaboración propia, artesanal, que ni siquiera se ajusta al anterior formato ED50, mucho menos al ETRS89. De hecho al no estar ni digitalizada ni ajustada al formato ED50, no es posible su traslación a este último sistema de referencia.

Estamos ante una modificación puntual de las Ordenanzas y es materialmente de imposible cumplimiento y por tanto carece de sentido insistir en que se aporte documentación gráfica a escala adecuada de todos los planos del PGOU de 1987 donde se reflejen las actuales líneas de ribera del mar, del deslinde de dominio público marítimo terrestre, las servidumbres de tránsito y protección, la zona de influencia y los accesos al mar.

De hecho, como no puede ser otra manera, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas - seguro al 100% con la cartografía del PGOU de 1987 disponible - prevalecerán los datos de los planos de deslinde (los vigentes en cada momento) sobre los reflejados en el planeamiento y sin necesidad de actualizar la planimetría del PGOU con cada cambio de deslinde que se pueda introducir desde el Ministerio.

En consecuencia, siendo conscientes de la legítima preocupación del Ministerio, se propone introducir además de un nuevo apartado 7 en el artículo 1.34, nuevos artículos en cada una de las Áreas de ordenación del PGOU señaladas en su informe como con posibles conflictos o afecciones del DPMT y sus líneas de servidumbre.

A la vista de lo anteriormente motivado se propone introducir en el Documento de MP que será sometido a Aprobación Inicial un nuevo apartado 13 en el Artículo 5.2; un nuevo apartado 12 en los artículos 5.3, 5.6, 5.8 y 5.9 y un nuevo apartado 11 en el Artículo 5.5.

De esta forma, con la introducción de este nuevo apartado, titulado “Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas”, se atenderá a la legítima preocupación del Ministerio y quedará claro que en cada momento serán de aplicación prevalente tanto la legislación vigente en materia de DPMT como los deslindes vigentes correspondientes.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

**TEXTOS PROPUESTOS:**

**5.2.13. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.2.1 a 5.2.12 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.3.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.3.1 a 5.3.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.5.11. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.5.1 a 5.5.10 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.6.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.6.1 a 5.6.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.8.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.8.1 a 5.8.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

**5.9.12. Condiciones especiales de coordinación con la vigente Ley de Costas**

*Todo lo anteriormente regulado en los apartados 5.9.1 a 5.9.11 de la presente Ordenanza de Área queda supeditado a lo establecido en el Artículo 1.34, de obligado e ineludible cumplimiento.*

Además, durante este periodo de tiempo, se ha recibido la respuesta extemporánea de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, a la consulta efectuada dentro del trámite de consultas previas, al objeto de que sea tenida en cuenta, en su caso, en la tramitación pendiente del procedimiento de modificación.

Esa DIRECCIÓN GENERAL, a tenor de lo dispuesto en la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, del Patrimonio Cultural de Cantabria, y la Ley 5/2018 de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, resuelve **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la “Modificación Puntual 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, redactado por la Oficina Técnica de Vías y Obras



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

S.Ref: **Oficina Técnica Vías y Obras**  
Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •  
39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

del Ayuntamiento de Laredo”, *CONDICIONADO* a que se mantenga, para la ordenanza 5.8, la obligación de que la edificación tenga en consideración, tanto en su composición volumétrica como en el tratamiento de fachadas, criterios adecuados a su integración en el entorno, con el fin de garantizar que las actuaciones no afecten a la percepción y comprensión cultural de los bienes que forman el Patrimonio Cultural de Cantabria en aplicación de los artículos 47, 52 y 67 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y del artículo 33 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y *CONDICIONADO*, también, a que se incorpore a las ordenanzas de la Modificación Puntual que afecten al ámbito de la parcela 6668306VP6066N0001WT las cautelas arqueológicas recogidas en el Informe de Impacto Arqueológico citado en. Además, en la cartografía de la Modificación Puntual deberá grafarse el área como un espacio con cautela arqueológica en el que se deberán tomar medidas correctoras de impacto sobre el Patrimonio. El informe de Impacto Arqueológico deberá formar parte íntegramente de la documentación de la Modificación Puntual.

Es evidente que la Dirección General no ha tenido en cuenta que la parcela del mercado municipal ya no es objeto de la presente Modificación Puntual por lo que no tiene objeto recoger tal condicionado.

En cuanto al Art.5.8, no se observa inconveniente en acceder a lo solicitado.

#### **TEXTO PROPUESTO:**

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

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

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

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

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

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

---

FIN



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LAREDO**

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

Avda. de España Nº6 – Edificio Anexo •

39770 LAREDO

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

N.Ref: OT/ARQ/mapt

NºExpte: **2020/1123**

En Laredo, a la fecha de la firma electrónica.  
Fdo: El Arquitecto Urbanista – Jefe de Servicio