

te indispensable en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

4. Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al artº 154-3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

5. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines, y zonas libres privadas.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

6. A las edificaciones comprendidas en el apartado 5, se aplicará lo dispuesto en el artículo 80-2 y 3 de la Ley del Suelo.

**Artº 3.1.2. Planos-base para el suelo urbano.**

Los planos que han servido como base para la propuesta en suelo urbano se han confeccionado partiendo de distintas fuentes documentales:

1. Un levantamiento hecho ex-profeso por la Unidad Técnica de Urbanismo mediante coordenadas, a escala 1:1.000 excepto en el Cortijo (escala 1:500) y sin completar en el momento de entrega de este documento.

2. Otras fuentes como un levantamiento a escala 1:1.000 de la zona Oeste de la ciudad (1982) levantamientos del planeamiento parcial anterior (San Lázaro, Prado Viejo...), etc.

3. El plano catastral de urbana actualmente en vigor, que se ha utilizado para completar los dos anteriores en cuanto a parcelario, alturas existentes, etc.

La culminación del trabajo de levantamiento por coordenadas y el nuevo plano catastral de urbana actualmente en redacción supondrá el perfeccionamiento del plano base y por lo tanto el ajuste de alineaciones, límites y divisorias planteadas en la propuesta, pudiendo ser sustituida la cartografía actual por la nueva corregida mediante el mecanismo expresado en el artículo 1.1.6. de las presentes Normas.

**CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION**

**Artº 3.2.1. Parcela edificable.**

1. Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.

2. Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones:

- Que haya estado o esté edificada con la misma configuración de parcela.

- Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

3. Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, nº de policía urbana, y en general todas

las relaciones entre Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

**DIMENSIONES MINIMAS**

Sectores	Fachada	Superf.	Retranq. Frontal	Retranqueos laterales y traseros
Centro Histórico	3,00	86,00	Según alineac.	Según alineaciones
Otras zonas residenciales o mezcladas	14,00	360,00		
Cantabria I				
- Industria grande	40,00	4.000	10,00	7,50
- Industria pequeña	40,00	4.000	10,00	5,00
- Talleres agrupad.	15,00	500	10,00	3,00 de los linderos originales
Cantabria II (S.U.) Cascajos San Lázaro (S.U.)				
- Industria grande	40,00	40.000	5,00	3,00
- Industria pequeña	30,00	2.000	5,00	3,00
- Talleres agrup.	15,00	500	5,00	3,00

En las parcelas menores de 2.000 m2 no son necesarios los retranqueos laterales y sí los frontales y traseros señalados.

Otras zonas industriales del suelo urbano			según señalados en plano	Según señalados en plano
	8,00	3,00		

**Artº 3.2.2. Alturas de la edificación.**

1. La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las plantas bajas y de 3 m. para las de piso.

Así cuando se señala en planos B 3 o B + 3, quiere decir que  $H = 4 + (3 \times 3) = 13$  m.

Cuando se señala en planos con un número (por ejemplo, 3), el módulo a aplicar por la primera planta (baja o entre-suelo) es de 3,50 y de 3 m. para la restante.

Así cuando señala en planos 3,  $H = 3,50 + (2 \times 3) = 9,50$  m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m, y de 3 m. para las entreplantas (E) y áticos (At).

2. Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre H1 mínima	Altura libre He estricta mínima	Altura HB máxima
Sótanos y semisótanos	2,20	2,00	1,00 (S/rasante)
Planta baja	3,00	2,60	4,50
Planta pisos, entreplantas y áticos	2,50	2,20	---

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B).

3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

**Artº 3.2.3. Tribunales, balcones, voladizos.**

1. El vuelo máximo en el suelo urbano se determina gráficamente en los planos correspondientes.

No obstante, y para las zonas en que no está señalado, se obtendrá mediante la aplicación de estas reglas: