

TÍTULO 2
RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL

TÍTULO 2- RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Toda la superficie del término municipal de Torrelavega queda incluida en algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable Programado y No Programado, y Suelo No Urbanizable, según se delimitan en los planos del presente Plan General.

Artículo 2.1.2. RÉGIMEN DE USO DEL SUELO

Cada parcela o solar tendrá determinado su régimen jurídico como resultado del valor de tres parámetros:

- a) Usos autorizados.
- b) Aprovechamiento urbanístico.
- c) Modalidad de gestión que le sea aplicable.

Artículo 2.1.3. SUELO URBANO

Están clasificados como suelo urbano los terrenos así delimitados en los planos correspondientes, bien por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 78 de la Ley del Suelo.

También se considerará incluido en este tipo de Suelo, al Suelo Urbanizable que, en ejecución del Plan, a través del desarrollo de los planes parciales previstos, llegue a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, ejecutados de acuerdo con un Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que se haya de construir sobre ellos de acuerdo con el plan parcial.

Esta consideración se hará efectiva por polígonos o unidades de actuación completas, en el momento de efectuarse la cesión de la urbanización al Ayuntamiento, cuando se actúe por el Sistema de Compensación, y una vez efectuada la recepción de dichas obras por el Ayuntamiento de la empresa urbanizadora, cuando se actúe por los Sistemas de Cooperación o Expropiación.

CAPITULO 2.2. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.2.1. CONCEPTO

De acuerdo con el Art. 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan, que resultasen calificados como "Fuera de Ordenación", las obras de consolidación y las excepcionales autorizables se ajustarán a los números 2 y 3 del Art. 60 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.2.2. ACOTACIÓN

- 1.- Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 3.3.28., 3.4.3. epígrafes 6 y 7 y 4.1.10., se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, por su disconformidad con el presente Plan General o con los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, los edificios y usos expresamente incluidos en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Los comprendidos en los ámbitos que requieran la elaboración de un Plan Parcial, de un Plan Especial o de un Estudio de Detalle previstos en este Plan General, en tanto que la figura del planeamiento correspondiente declare la adecuación en todo o parte de lo existente a la nueva ordenación futura.
 - b) Los incluidos en Áreas de Intervención definidas en el Documento número 4 de este Plan General, en tanto se gestione la misma.
 - c) Los afectados por su asignación a usos dotacionales, viario o espacios libres públicos tanto de los Sistemas Generales como Locales, salvo declaración expresa del Plan en sentido contrario.
 - d) Los edificios e instalaciones sobre los que se imponga la obligatoriedad expresa de algún tipo de obras de mejora o remozamiento, en tanto no se lleven éstas a cabo para su adecuación al Plan.
 - e) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan la legislación establecida al respecto y lo determinado más adelante en el Título 4 de estas Ordenanzas.
 - f) En general, los tendidos eléctricos de cable desnudo. Por su parte, los tendidos apoyados sobre columnas o postes exentos, ya sean eléctricos, telefónicos o de alumbrado, quedan fuera de ordenación, excepto en las zonas calificadas como UNR o Urbano de Núcleos Rurales.
 - g) Aquellos otros usos, edificios o elementos que el Plan así lo declare por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones. Se consideran expresamente declarados "Fuera de Ordenación" por el presente Plan los edificios que así figuran señalados en la serie de planos nº 3, a escala 1:2.000 titulada "Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable".
- 2.- Los edificios, instalaciones o usos actualmente existentes no incluidos en alguna de las situaciones definidas en el punto anterior, no quedarán en situación de "Fuera de Ordenación", aún cuando sus características actuales no coincidan plenamente con las reguladas en estas Ordenanzas.

En estos supuestos, las cubiertas podrán modificarse adaptándose a lo establecido en el artículo 3.3.23.10.
- 3.- Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, en los edificios, instalaciones y usos que según los puntos anteriores no estuvieran "Fuera de Ordenación", se podrán llevar a cabo:
 - a) Obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación o reparación y exteriores.
 - b) Obras de acondicionamiento que respetaban la estructura existente con la salvedad de aquellas actuaciones estrictamente necesarias para reubicar y/o

acondicionar los núcleos de escaleras y ascensores adaptándolos a las exigencias de estas Ordenanzas.

- c) Obras de reestructuración en viviendas unifamiliares.
- d) Obras de instalación de ascensores a que se refiere el artículo 2.2.4 con las condiciones allí establecidas.
- e) Obras de implantación de elementos de seguridad a que se refiere el artículo 2.2.5 con las condiciones allí establecidas.

Las obras a que se refieren los apartados a), b) y c) anteriores no supondrán, en ningún caso, incremento de la superficie útil y/o construida (computable o no computable) del edificio y en el caso de que se proceda a su sustitución, deberán aplicarse las determinaciones de estas Ordenanzas.

- 4.- No se permitirá el cambio de uso existente, en el supuesto de los inmuebles declarados expresamente fuera de ordenación.

Artículo 2.2.3. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquéllas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración y ampliación. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de Restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial, o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o parte del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado.
- b) Obras de Conservación o Mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los recovos de fachada, la pintura, el saneamiento de conducciones y la reparación de cubiertas, siempre que no afecte a elementos estructurales tales como cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas y forjados, ni suponga la sustitución parcial del armazón o forjado de cubierta en más de un 10% de la superficie de la misma por una sola vez.

Las obras de conservación y mantenimiento no podrán alterar, en ningún caso, los elementos de diseño del edificio.

- c) Obras de Consolidación o Reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de los elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. En este sentido, las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de una parte de sus locales (bien sea en función de un uso existente o de un nuevo uso dentro de los permitidos), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas y estructurales del inmueble. Asimismo, deberá mantenerse el aspecto exterior del edificio.

En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afecten a la totalidad del edificio o a más del 50% de su superficie edificada.
 - Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio y suponen en conjunto del 50% de la superficie edificada del inmueble.
 - Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio.
- e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de los anteriores mencionadas.

Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas, y en su caso, de los elementos significativos objeto de protección.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de Reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Las actuaciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada, mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios, respetando, en todo caso, las determinaciones de estas Normas y las contenidas en Plan General. Con carácter general, las obras de reestructuración parcial no podrán modificar las fachadas exteriores, deberán conservar su composición y se adecuarán a la misma y a los materiales originarios. Asimismo y, en su caso, respetará y se adecuará a los demás elementos significativos del edificio objeto de protección, tales como fachadas interiores, portales, escaleras, patios, forjados, artesonados, etc.
 - Obras de Reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios en áreas intensivas, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de las fachadas no visibles desde los espacios públicos, de acuerdo con la normativa de aplicación.
- Las obras de reestructuración total podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a la misma y a los materiales, originarios.
- Obras de reestructuración de cubierta: Este tipo de obra se refiere a la sustitución parcial o total de los elementos estructurales de la cubierta, teniendo esta consideración los nuevos aprovechamientos de espacio bajo cubierta que se obtengan como consecuencia de un nuevo trazado de los mismos, con sujeción a lo establecido en estas Normas, subsidiariamente las de Plan General y, en su caso, de acuerdo con las características morfológicas del entorno protegido.
- f) Obras exteriores: Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (cornisas, toldos, muestras, etc).
- g) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

- h) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido, bien por la adición de plantas o por aumento de ocupación en planta de las edificaciones existentes, teniendo esta consideración los nuevos aprovechamientos que se obtengan como consecuencia de un aumento del fondo edificable o aumentos de alturas, en cualquier caso con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en estas Normas, subsidiariamente las de Plan General y, en su caso, de acuerdo con las características morfológicas del entorno protegido.

Artículo 2.2.4. INSTALACIÓN DE ASCENSORES

- 1.- En edificios existentes que no se encuentren en situación de “Fuera de Ordenación” se podrán ejecutar obras para la instalación de ascensores con las particularidades siguientes:
- a) Se podrá aumentar la superficie útil y construida del edificio en la cuantía estrictamente necesaria para ejecutar la instalación del ascensor.
 - b) Cuando las condiciones de accesibilidad y patios de parcela establecidos en estas Ordenanzas fueran de imposible cumplimiento por la instalación del ascensor, se aplicarán las establecidas en el Decreto 141/1991 de 22 agosto, limitándose estrictamente esta aplicación a aquellos aspectos concretos de la accesibilidad y/o patios de parcela que resulten de imposible cumplimiento.
 - c) En cualquier caso, la instalación de ascensores cumplirá, las condiciones de Protección contra Incendios que, con carácter genérico o específico, fueran de aplicación.
- 2.- En las instalaciones de ascensores en edificios de nueva planta y en aquellos sometidos a obras de acondicionamiento general, reestructuración, reconstrucción y ampliación se respetarán todas las condiciones establecidas en estas Ordenanzas sin que sea de aplicación lo establecido en el punto anterior.

Artículo 2.2.5. INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD

- 1.- En edificios existentes destinados a equipamientos de titularidad pública y situados sobre suelos dotacionales según el planeamiento, podrán ejecutarse obras para la implantación de los elementos de seguridad exigibles por normativa aplicable, con las particularidades siguientes:
- a) Se podrá aumentar la superficie útil y construida del edificio en la cuantía estrictamente necesaria para ejecutar la implantación de las condiciones de seguridad exigibles.
 - b) En cualquier caso, se atenderá al cumplimiento de las normativas sectoriales que, con carácter genérico o específico, fueran de aplicación.
- 2.- En las instalaciones de elementos de seguridad en edificios de nueva planta y en aquellos sometidos a obras de acondicionamiento general, reestructuración, reconstrucción y ampliación se respetarán todas las condiciones establecidas en estas Ordenanzas sin que sean aplicación lo establecido en el punto anterior.

CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. OBLIGACIONES COMUNES

Artículo 2.3.1. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Según ordena el Art. 181 de la Ley del Suelo, todos los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 2.3.2. CONTROL, ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidasen de esta conservación. En caso de no ser ejecutadas se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los Arts. 22.3 de la Ley del Suelo, 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 2.3.3. LÍMITES DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

- 1.- El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, de acuerdo, en su caso, con los criterios estéticos mantenidos en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 2.3.4. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO

De acuerdo con lo determinado en el Art. 83 de la Ley del Suelo, además de las limitaciones específicas que se determinan en cada zona, los propietarios de suelo urbano están sujetos a las siguientes obligaciones comunes:

- a) No podrá edificarse una zona en tanto no adquiera la calificación de solar, según el Art. 82, salvo que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización que el Plan señale para cada caso, en la forma prevista en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio de cada polígono o unidad de actuación que el Plan señale.
- c) Costear la urbanización que corresponda a cada actuación.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que el Plan establezca o se determinen por el régimen común de plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades, reguladas en el capítulo primero del Título IV de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO 2.4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA

Artículo 2.4.1 ACCESO AL REGISTRO

- 1.- “Los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización”. (Art. 221.1 Ley del Suelo).
- 2.- Según lo dispuesto, a su vez, por el Art. 3º de la Ley Hipotecaria, el acceso a los asientos registrados se hará con base en escrituras públicas, judiciales y actos administrativos.

Artículo 2.4.2. VINCULACIÓN NECESARIA

- 1.- La importancia primera que, para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, representa la institución del registro de la propiedad, debe reforzarse logrando simultáneamente una mayor garantía en el destino de los predios afectos a un uso público o dotacional.
- 2.- Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente que tengan incidencia en el ejercicio de la facultad dominical privada, deben gozar de la necesaria presencia en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Las vinculaciones derivadas del planeamiento accederán al Registro, en función de su alcance, como inscripciones propiamente dichas, como anotaciones preventivas, como notas marginales o bien como connotaciones en caso de extensión de derechos reales.

Artículo 2.4.3. ARTICULACIÓN

- 1.- La debida articulación entre la publicidad de la capacidad urbanística y la del Registro de la Propiedad debe conseguirse mejorando la adecuada comunicación entre Ayuntamiento y Registradores de la Propiedad.
- 2.- El Ayuntamiento pondrá en conocimiento del Colegio de Registradores la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación y sus determinaciones, facilitando, al igual que otros entes, el acceso a la documentación del mismo.
- 3.- Con posterioridad, el Ayuntamiento comunicará a los titulares de los Registros, de la misma forma, cuantas aprobaciones sucesivas pudieran modificar de forma sustancial las vinculaciones del planeamiento general.

Artículo 2.4.4.- PETICIÓN DE CEDULA URBANÍSTICA

- 1.- Todo Registrador de la Propiedad, así como Notario, podrá solicitar al Ayuntamiento cédula urbanística que acredite las vinculaciones y circunstancias que el planeamiento disponga sobre cualquier predio sito en su término municipal. (Ver artículo 6.1.8.).
- 2.- Esta solicitud de cédula, que deberá acomodarse a lo reglado en estas normas al respecto, será contestada en tal caso dentro del plazo máximo de un mes.

