

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

7 ADECUACIÓN A LOS ENTORNOS CULTURALES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

a) ADECUACIÓN DE LAS INTERVENCIONES Y OBRAS DE EDIFICACIÓN EN SOLARES Y EN EDIFICACIONES PREEXISTENTES NO ESPECIALMENTE PROTEGIDAS

La nueva edificación y las intervenciones sobre las existentes dentro de los ámbitos protegidos -Casco Histórico y Conjuntos Menores, y otros- deberán adecuarse a las condiciones del entorno patrimonial en el que se ejecuten. Todo ello en relación a la calidad de la composición, materiales y volúmenes constructivos, diseño de elementos, cubiertas, cornisas, aleros, balcones, evitando soluciones miméticas e historicismos.

b) ARQUITECTURA DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

- Las preexistencias, pautas de proyecto:

Se dará especial atención e importancia al lenguaje formal de la arquitectura, edificios y trazado urbano preexistente, cualquiera que sea la solución formal finalmente proyectada y la medida en que dicho lenguaje sea adoptado o contrapuesto como pauta de proyecto.

- Tipología:

Los edificios de tipología repetida que formen parte de conjuntos por adosamiento o cualquier otra forma de agrupación, deberán tener en cuenta las características tipológicas preexistentes y dominantes para incorporarlas o rechazarlas por contraposición, entre ellas las siguientes:

- Altura de los edificios
- Fachadas
- Cubiertas
- Cornisas y aleros
- Balcones y carpinterías
- Plantas Bajas
- Publicidad y cierras
- Patios

**APROBADO DEFINITIVAMENTE** en sesión de fecha: **05 JUL 2017**  
 por la Comisión Regional de Urbanismo del Territorio y Urbanismo

**PUBLICADO** el **19 de Septiembre** de **2017**  
 en el BOC de Cantabria. Fecha de publicación: **19 de Septiembre de 2017**

Los edificios singulares podrán proyectarse en forma aislada e independiente de las masas de edificación repetidas en su entorno, existentes y dominantes, pero deberán poner especial atención a la composición del conjunto de masas de edificación y espacios urbanos comprendidos en la unidad arquitectónica de escala superior a la que pertenece la nueva edificación singular.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

- Protagonismo y discreción de la nueva edificación

La arquitectura de las nuevas edificaciones deberá renunciar a dominar como protagonista en su entorno patrimonial a favor de una presencia discreta.

- Estilo y carácter de la nueva arquitectura

La edificación adoptará preferentemente estilos y características de edificación que respondan a las exigencias funcionales y culturales actuales. Especialmente los edificios de tipología singular tendrán la oportunidad, por su mayor aislamiento del resto y por su carácter más abierto e imprescriptible, de ejercer la mayor libertad e innovación.

La discreción no deberá ser desechada, incluso en estos casos de mayor innovación. Nuevas formas y calidades arquitectónicas discretamente situadas en segundas posiciones, asomando por encima de muros o tapias, o detrás y entre otras edificaciones, pueden incorporarse sin ningún riesgo a los ambientes históricos.

c) FACHADAS

- Composición

La nueva edificación se adecuará a las características de las fachadas de su entorno, especialmente a las de los edificios colindantes, con los siguientes criterios:

- La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas.
- Se armonizarán las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios colindantes, pero sin igualarlas necesariamente a los de estos.
- La proporción de huecos y macizos se adecuará a las características formales y constructivas del propio edificio y a las de su entorno. La proporción de huecos será, generalmente, de predominio vertical.
- No se reproducirán literalmente ni se falsearán en la nueva edificación los lenguajes y elementos constructivos tradicionales.
- Las fachadas no principales se tratarán de forma similar a éstas.

- Materiales

Se utilizarán materiales y soluciones de especial calidad que garanticen los aspectos visuales, constructivos y de conservación.

El número de materiales y soluciones constructivas se reducirán al mínimo posible y las intervenciones de conservación y consolidación utilizarán

27

2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

g) PLANTAS BAJAS

El tratamiento de las plantas bajas será similar al del resto de la fachada en cuanto a dimensiones generales y proporciones de los huecos, realizándose con los mismos materiales con excepción de los que se empleen para elementos singulares, como zócalos, portadas y otros.

Las puertas y portones se realizarán preferentemente con piezas de madera lisa para pintar o de castaño o roble para barnizar en tonos oscuros.

h) PUBLICIDAD Y CIERRES

Los elementos de señalización, publicidad y cierre superpuestos a las fachadas, con excepción de los que se sitúen en Edificación Reciente Conflictiva, atenderán a los siguientes criterios:

- Las placas de señalización e información se situarán junto a los huecos de acceso. Tendrán dimensiones máximas de 30 cms., con texto grabado sobre metal o con materiales transparentes evitando acabados pulidos y brillantes.
- Los rótulos publicitarios se incluirán en los huecos del local, sin superponerse sobre paramentos ni cerrajerías de balcones. Se evitarán soluciones en chapa negra recortada imitaciones pergamino.
- Las banderolas serán preferentemente de metal con fondos de tonalidad oscura, de dimensiones máximas 50x30 cms. y vuelo total de 65 cms., con altura mínima de 2,50 mts., sobre la acera, no pudiéndose realizar más de una por cada local y sobre la fachada del mismo.
- No se incorporarán elementos luminosos en la propia publicidad, debiéndose iluminar, en su caso, de manera indirecta.
- Los cierres en locales serán de lambror o de librito, formando cuadrículas de cerrajería o mediante listones de madera o chapa en tonos oscuros.

i) PATIOS

Las construcciones, fachadas, cubiertas y demás elementos, situados en patios de parcela o de manzana, deberán ser tratados con criterios similares a los empleados para los frentes principales de la edificación.

j) DESARROLLO NORMATIVO

El Ayuntamiento podrá tramitar ordenanzas que desarrollen la presente Normativa en aquellos aspectos que considere conveniente detallar, atendiendo a las características y tipologías específicas de cada conjunto urbano protegido.

materiales y técnicas adecuadas a las características de los elementos a sobre los que se va a actuar.

La calidad de los materiales y de las soluciones constructivas será especialmente cuidada en las plantas bajas (zócalos, puertas, etc.), en los vuelos y en los aleros de cubierta.

Los materiales más usuales a emplear serán los revestimientos de revoco, con preferencia de color blanco, mampostería, sillera con las características y colores tradicionalmente empleados en el lugar. No se eliminarán los revocos tradicionales para dejar vista la fábrica de piedra ordinaria y rípidos.

d) CUBIERTAS

La cubierta deberá ser inclinada. Las pendientes del plano inclinado serán las existentes, sin sobrepasar el 40%, debiéndose adecuar a las del entorno y, en especial, a las de los edificios colindantes siempre dentro de soluciones formales de total sencillez, manejando cubiertas a un agua, dos, tres o cuatro como máximo.

Los materiales de cubierta serán preferentemente de teja vieja cerámica curva de los tipos tradicionalmente empleados. Otros materiales podrán utilizarse para elementos singulares o cuando no alteren las características del entorno, o en edificaciones de una planta no visibles desde el espacio público.

e) CORNISAS Y ALEROS

Las cubiertas se volarán mediante el empleo de cornisas o aleros con salientes similares a los tradicionalmente existentes en el entorno.

Los canalones vistos serán metálicos de zinc o de cobre, así como las bajantes que en los 2 metros inferiores se realizarán en fundición o acero.

f) CARPINTERÍAS

Las carpinterías de huecos se realizarán generalmente en haces interiores con piezas de madera o metálicas para pintar en tonos oscuros. Los elementos de cierre y defensa tendrán las mismas características. Se prohíbe expresamente las carpinterías de PVC, imitación madera y la utilización de pino y maderas tropicales, utilizando en su lugar castaño o roble en tonos oscuros.

Se evitarán en general las molduras y recercados de los huecos excepto cuando se mantengan las soluciones tradicionales con sillares de piedra. Se evitarán los moldurados o recercados de falsa sillera.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

8 ORDENACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS DISCORDANTES

a) DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios discordantes con el carácter del Conjunto o entorno patrimonial en el que se ubican.

Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan en los Planos de Ordenación, Catálogo de Bienes Inmuebles, PO-4 a escala 1:2000 y 1:1000. Los elementos discordantes, se señalan en el documento DN – CT CATÁLOGO tanto en sus planos como en las Fichas de Edificios Catalogados.

b) COMPETENCIA Y AUTORIZACIÓN DE OBRAS

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura de Cantabria. Si la parcela estuviera comprendida en el entorno de un Monumento, se requerirá autorización de aquélla o del órgano competente a nivel del Estado, si fuera el caso.

c) OBRAS PERMITIDAS

Se permitirán solamente obras de:

- Mantenimiento
- Consolidación
- Demolición
- Nueva Edificación

d) INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES COMPETENTES

Las Administraciones anteriormente citadas y el Ayuntamiento podrán acometer directamente, mediante expropiación, o indirectamente, mediante cooperación con los propietarios e inquilinos de los edificios, las obras necesarias, incluso la demolición y la nueva edificación, con el fin de proteger el Patrimonio Cultural del conjunto del conjunto de interés cultural. Todo ello de acuerdo con lo previsto en la Ley 16/1987 (Ley 16/1987) de Patrimonio Cultural de Cantabria, así como en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Estado y, específicamente, en el artículo 37.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.



9 DETERMINACIONES ADICIONALES DE MEJORA AMBIENTAL

Según lo establecido en el apartado 5. Determinaciones, de la Resolución del Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Conjunto Histórico Artístico de Liérganes y su entorno, de fecha 29 de junio de 2015.

a) INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MONTES Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA.

Previamente a cualquier actuación que pueda afectar a los espacios naturales protegidos en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, (L.I.C. río Miera), se deberá remitir el documento de detalle de la pretendida actuación y solicitar Informe de conformidad por parte de dicha Dirección General.

b) ZONAS INUNDABLES

En el plano de Ordenación PO-5 Afecciones por Inundabilidad, se representa la delimitación de las zonas inundables en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, de acuerdo al Estudio Hidrológico Hidráulico elaborado por el órgano de ciencia, diferenciando:

- La zona de flujo preferente, del río Miera y sus arroyos.
- Q 100 zona inundable para un periodo de retorno de 100 años.
- Q 500 zona inundable para un periodo de retorno de 500 años.

Dentro del ámbito del Plan se representa además el límite de la zona de policía a 100 m de los cauces.

Las determinaciones del Plan Especial, complementan las de la legislación sectorial vigente, y en particular las que se establecen para la zona de policía del dominio público inundable, en el artículo 9 del Reglamento del Dominio público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el RD 9/2008, de 11 de enero) y en el artículo 55 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Occidental RD 1/2016 de 8 de Enero, y en su momento a lo que disponga el Plan de gestión del Riesgo que se apruebe para el Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES018-CAN-11-3, según lo dispuesto en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
APROBACIÓN DEFINITIVA – TEXTO REFUNDIDO 2017

NORMAS URBANÍSTICAS

Quedarán incluidos como parte de las zonas inundables aquellos terrenos en zona de policía de cauces sobre los cuales, no existiendo a la fecha de aprobación del presente Plan Especial datos disponibles de inundabilidad, se determine la condición de inundables de los mismos en el procedimiento de autorización de obras, en desarrollo del Plan.

**b.1 Zona de flujo preferente.**

No se permite la construcción de nuevas edificaciones o la ampliación de las existentes. Se cumplen así las determinaciones del artículo 55 citado, apartados 1, 2, y 3, para la zona de flujo preferente, simplificando su aplicación al no permitir las excepciones contempladas en el contempladas.

**b.2 Zona Q 100 años.**

En el caso del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, la zona Q 100 queda siempre situada dentro de la zona de policía de 100 m, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 9 del RD 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por tanto cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa previa por parte del organismo de cuenca.

Le son de aplicación las condiciones del art. 55 apartado 4, del PHDHCO para la zona de policía inundable. No obstante el Plan Especial amplía estas restricciones y no permite llevar a cabo en la zona Q 100 años nuevas edificaciones de ningún tipo.

**b.3 Zona Q 500 años.**

El Plan Especial adopta para esta zona las limitaciones en cuanto a la edificación y usos que se establecen en el art. 55 apartado 4 del PHDHCO citado, y en particular para la construcción en los nuevos solares incluidos en la zona Q 500, todos ellos con ficha de Ordenación Detallada, que figura como anexo a las Normas Urbanísticas, y para materialización de la edificabilidad adicional, en las parcelas en las que se da esta asignación (parcelas edificadas mayores de 600 m2). En concreto y según el último párrafo del art. 55 apartado 4,

**PUBLICADO**  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 en sesión de fecha  
**04 JUL 2017**  
 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**PUBLICADO**  
 en el PHDHCO  
 en 27/08/2016  
 por la avenida de periodo de retorno de 500 años. ..."

Para cumplir con generalidad esta condición, el nivel de la planta baja de la nueva edificación, si fuera el caso, se elevará sobre el nivel natural del terreno, para lo cual se tendrá en cuenta la cota de la edificación tradicional en la parcela si

existiese, y se realizarán levantamientos topográficos, que permitan una referencia suficiente con respecto a las áreas no inundables señaladas en el plano PO-5.

Se prohíbe la construcción de sótanos, prohibición que por otra parte se aplica a la totalidad del Conjunto Histórico Artístico, ya que es un elemento que no existe en las tipologías de la arquitectura tradicional de este ámbito.

En el caso de una hipotética sustitución de una edificación existente, cuando el régimen de protección así lo permita, si se trata de un elemento de una edificación pareada o en hilería, incluida en la zona Q 500, podrá ser eximida de cumplir con la condición expuesta en el párrafo anterior, si de ello se deriva un perjuicio para su integración con las edificaciones de su entorno, situándose su cota de planta baja siempre igual o por encima de las cotas de la edificación tradicional de su entorno.

Si como consecuencia del informe preceptivo y vinculante de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico se introdujeran variaciones en el Plan Especial, sean sustanciales o no, una vez incorporadas en el Plan Especial, serán enviadas a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**c) ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN**

30

La vegetación introducida en las actuaciones de urbanización que se programen en el futuro deberá estar sujeta a protección preventiva, de modo que su evolución y crecimiento en porte pueda dar lugar a su inclusión como jardín o elemento singular a proteger en el futuro, por su valor ambiental o estético

**d) ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO**

Aun cuando el suelo rústico tiene una incidencia mínima en el Conjunto Histórico y limitada a la parcela 39037A08000070000EX en el Barrio de La Costera y al suelo de protección especial del corredor fluvial y en el que no están permitidas actuaciones de segregación o parcelación con fines edificatorios, cualquier actuación requerirá, tal como se señala en las determinaciones adicionales de mejora ambiental, la realización de un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística para la autorización de las obras; construcciones e instalaciones en suelo rústico cuya autorización se sustancie por el procedimiento establecido en el artículo 116 de la ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, incluidas las intervenciones en las edificaciones existentes que supongan cambios de usos o alteraciones de la forma o volumen exterior.

Los Análisis de Impacto e Integración Paisajística tendrán el contenido que se señala en el artículo 17 de la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

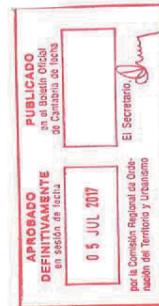
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO  
 2017

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO III – NORMAS DE ORDENACIÓN

10 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

- a) El uso a que se desinen los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Cantabria debe garantizar su conservación.
  - b) Los usos o actividades que se realicen en los entornos de los conjuntos o edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico con un grado de protección Monumental, Integral o Parcial, no deberán atentar contra su armonía ambiental.
  - c) Los conjuntos o edificios que hayan merecido en el presente Plan Especial y Catálogo Urbanístico una protección de nivel ambiental, sólo estarán sometidos a las limitaciones anteriores cuando, por su carácter de acompañamiento de determinados edificios y conjuntos de interés Monumental o de Arquitectura Culta, queden incluidos en los entornos o áreas de respeto de aquéllos.
  - d) El cuadro anexo de compatibilidad de usos o actividades y tipologías de edificación, establece los límites de la prohibición en un extremo y de la adecuación de los usos, característicos o necesarios, en el otro.
- El cuadro presenta una reglamentación general que no debe perjudicar la determinación del uso más adecuado en caso de intervenciones relacionadas con la rehabilitación y recuperación de edificios singulares, o de similar rango de interés, que podrá ser más restrictiva o, por el contrario, menos restrictiva que la derivada del cuadro.
- El cuadro, en cualquier caso, servirá como regla general para valorar y justificar, o no, la implantación de nuevos usos no previstos, incluso no permitidos.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
 APROBACIÓN DEFINITIVA – TEXTO REFUNDIDO 2017

COMPATIBILIDAD DE USOS

USO GLOBAL	USO FORMERORIZADO	
RESIDENCIAL	Vivienda ambientalista Oficina Residencias en Cantabria	+ +
INDUSTRIAL	Industrias en general (taller artesanal) (taller doméstico) Servicios empresariales	+ + +
TERCIARIO	HOTELLERO Hoteles Residencia turística Mediano comercio Grandes superficies comerciales Situación en: Planta sótano, baja y 1ª En edificio exclusivo	+ + + + +
OFICINAS	Oficina técnica Oficina de venta Seminarios, profesionales, dimiticiones Situación en: Planta sótano, baja y 1ª En edificio exclusivo	+ + + +
RECREATIVO	Salas de reunión Establecimientos para consumo de bebidas y Comidas Espectáculos	+ + +
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS		-
DOTACIONAL	Situación en Planta baja y 1ª -500m² SIN LIMITACIÓN, edificio exclusivo	+ +
GARAJE	Arque o vivienda UtilizADUAK	+ +

\* uso característico  
 + uso compatible  
 - uso prohibido

NORMAS URBANÍSTICAS

11 NORMAS PARTICULARES Y NORMAS ZONALES

a) DEFINICIÓN Y ÁMBITO

El Plan Especial, desarrolla la Ordenación Detallada, es decir, la Calificación del Suelo, usos e intensidades y las condiciones particulares de edificación, pudiendo además si fuera necesario, completar y matizar la Clasificación del Suelo bajo el punto de vista de la Protección del Patrimonio.

El Plan Especial establece en consecuencia las Áreas Homogéneas y Normas Zonales que determinan los usos, tipologías e intensidades, así como las condiciones específicas para la edificación en cada una de ellas

b) APLICACIÓN Y DESARROLLO

1. En estas zonas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos Técnicos exigibles, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

2. Los propietarios de estos terrenos deberán completar a su costa, tal y como establece el artículo 98 de la Ley 2001 del Suelo de Cantabria, la urbanización necesaria para que las mismas alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar.

3. El plazo máximo para la edificación del suelo urbano consolidado será de cuatro años desde que éste haya adquirido la condición de solar.

4. A estas zonas les son de aplicación las Normas Generales y Comunes del presente Plan Especial

5. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

6. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de fecha 05 JUL 2017 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

1. En aquellas parcelas en las que no sea posible desarrollar el programa de Edificación mínima establecida por la legislación vigente de aplicación, y en

aquellos solares inedificables según lo establecido en las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá ordenar una Unidad de Normalización.

2. Se define como Unidad de Normalización la constituida por aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar, presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia y condicionando la concesión de ésta a la edificación simultánea, de acuerdo con lo regulado en el art. 129 de la Ley 2001 del Suelo de Cantabria.

e) NORMAS ZONALES EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LIÉRGANES

El Plan Especial desarrolla para las distintas zonas del suelo urbano de ordenación directa, las Normas Zonales correspondientes en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Liérganes:

- Norma Zonal 1. Viv. Unifamiliar en Hileras de Conjunto Histórico 1-CH
- Norma Zonal 2. Viv. Unifamiliar sobre Alineación o Linderos de C. Histórico 2-CH
- Norma Zonal 3. Viv. Unifamiliar Alineada de C. Histórico 3-CH
- Norma Zonal 4. Viv. Colectiva de C. Histórico 4-CH
- Norma Zonal 5. Equipamientos y Servicios Urbanos de C. Histórico 5-CH

32

El Plan Especial, bien sea por remisión del PGOU en tramitación, o en ausencia de él, completa la Ordenación Detallada señalando las alineaciones interiores y alturas de referencia de la edificación en las Normas Zonales. Las alturas señaladas en los planos, son alturas máximas en el plano de fachada a la calle, y coinciden con las de la edificación existente.

f) SOLARES CON O PARCELAS EDIFICADAS CON ASIGNACIÓN DE UNA VOLUMETRÍA ESPECÍFICA. FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA

El Plan Especial incluye unas propuestas de volumetría específica para los solares existentes, y también en algunos casos para situar la edificabilidad no consumida o adicional por tratarse de parcelas en las que la nueva edificación tendrá una importancia notable en relación con su entorno, y para dotar también a estas parcelas en general no edificadas, de una volumetría concreta, para materializar el aprovechamiento correspondiente a cada una de ellas, de acuerdo a los cuadros del Anexo 1 a las Normas Urbanísticas, y siguiendo las condiciones de la Norma Zonal que tienen asignada, y en algún caso con carácter de excepción se propone una ordenación detallada singular, para resolver una situación inabarcada de la edificación existente

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

12 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA DE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO. 1-CH

a) ÁMBITO TERRITORIAL Y CALIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación graficiadas con el código 1-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-3

b) TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y GRADOS

Responde a la tipología de edificación de Vivienda Unifamiliar, adosada, conformando agrupaciones o conjuntos de edificación en Hilera de tres o más parcelas; en general sobre la alineación exterior, normalmente en parcelas de tamaño pequeño, mediano, y con menor frecuencia grandes.

Se establecen los Grados siguientes en función del tamaño de la parcela:

- Grado 1º Superficie de Parcela igual o menor de 300,00 m<sup>2</sup>.
- Grado 2º Superficie de parcela mayor de 300,00 m<sup>2</sup> e igual o menor de 600,00 m<sup>2</sup>.
- Grado 3º Superficie de parcela mayor de 600,00 m<sup>2</sup> e igual o menor de 1200,00 m<sup>2</sup>.
- Grado 4º Superficie de parcela mayor de 1200,00 m<sup>2</sup> e igual o menor de 2400,00 m<sup>2</sup>.
- Grado 5º Superficie de parcela mayor de 2400,00 m<sup>2</sup>.

33

c) OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

d) DETERMINACIONES DE USO

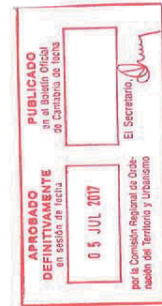
1. Uso predominante:
  - Residencial Vivienda Unifamiliar.
2. Usos compatibles:
  - Residencial comunitaria.
  - Terciario:
    - Uso pormenorizado Hotelero.

Como consecuencia de las Alegaciones y del propio Informe a las alegaciones del equipo redactor el número de parcelas sobre las que se realiza este tipo de propuestas se amplía. En total se han propuesto quince Fichas de ordenación Detallada que se adjuntan a las Normas Urbanísticas, en las que se muestra con detalle las características de solución tipológica y volumétrica propuesta, y se detallan las observaciones para el desarrollo de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras.

De estas fichas son condiciones vinculantes las de posición de la edificación en la parcela, acceso desde el espacio público y en relación con las tapias, relación con la alineación de fachada o linderos, así como con las edificaciones inmediatas, altura máxima de la edificación y volumetría, y además las observaciones escritas con este carácter. Las distribuciones interiores son indicativas de cómo pueden estas edificaciones acomodar un programa familiar.

En las parcelas mayores de 1.500 m<sup>2</sup>, si bien la ordenación detallada se desarrolla en dos plantas puede plantearse una solución en una planta, manteniendo las condiciones de ubicación, acceso, relación con frente de fachada o linderos y edificaciones colindantes

De este modo se completa la definición de la Ordenación Detallada para la totalidad de las parcelas del Conjunto Histórico-Artístico.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL 2017 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS

La construcción en solares o la sustitución de edificaciones no protegidas tendrá una altura máxima de dos plantas y una altura de cornisa de 6 metros.

Las construcciones para materializar la edificabilidad adicional que se establece en el apartado f) tendrán como altura máxima una planta.

3. Fondo edificable:

El Plan Especial podrá establecer un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de protección.

4. Condiciones de parcela:

No se permite la modificación del parcelario existente, excepto en el caso de las parcelas en las que se ha señalado expresamente:

- Parcelas que no son directamente edificables sin unirse a otra contigua.
- Para recuperar el parcelario histórico y la edificación asociada al mismo.

5. Ocupación:

La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso, el fondo edificable, pudiendo llegar excepcionalmente a la ocupación total de la parcela.

6. Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente, o en su caso la preexistente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia o en el caso de edificación antigua, sin alteraciones que supongan infracciones urbanísticas no prescritas.

Se establecen además las edificabilidades características siguientes que serán de aplicación en el caso de los solares o cuando la edificabilidad existente no alcance estos valores. Ver anexo 1 Memoria Vinculante.

- Grado 1º Parcela inferior a 300 m<sup>2</sup>, edificabilidad característica 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 2º Parcela de 300 m<sup>2</sup> a 600.00 m<sup>2</sup>, edificabilidad característica 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 3º Parcela de 600 m<sup>2</sup> a 1200.00 m<sup>2</sup>, edificabilidad característica 0.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 4º Parcela de 1200 m<sup>2</sup> a 2400.00 m<sup>2</sup>, edificabilidad característica 0.18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 5º Parcela de más de 2400.00 m<sup>2</sup>, edificabilidad característica 0.12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas, adecuando sus condiciones

Uso pormenorizado Comercial, usos elementales 1º pequeño comercio y 2º mediano comercio.

Uso pormenorizado Oficinas, usos elementales 1º oficina técnica, 2º oficina de venta y uso elemental 3º despachos profesionales.

Uso pormenorizado Recreativo, usos elementales 1º salas de reunión y 2º establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.

• Industrial:

Uso pormenorizado industrial, usos elementales 1º taller artesanal y 2º taller doméstico.

• Equipamiento:

Equipamiento, en todos sus usos pormenorizados.

3. Usos prohibidos:

Todos los restantes.

e) DETERMINACIONES DE VOLUMEN

El Plan Especial en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, establece las determinaciones de volumen tomando como referencia la edificación existente y preexistente.

1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas como rectificación de alineaciones en el Plano de Ordenación del presente Plan Especial.

2. Altura de la Edificación y número de plantas:

Son las materializadas por la edificación existente. Para facilitar la comprensión de su contenido el Plan Especial señala gráficamente la altura en número de plantas sobre la rasante de referencia.

La altura máxima de cornisa será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, y cuando las características volumétricas de la cubierta no permitan, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos, los vaciados de cubiertas con terrazas planas y la construcción de buhardillones.

El Secretario de Urbanismo y Ventanas, en el momento de la licitación y ventilación de los espacios bajo cubierta se resolverá con ventanas tipo *ventanas tipo*, entrasadas en el plano de la cubierta.





MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

estéticas al ámbito del entorno de protección o subconjunto, en el que se encuentre ubicada.

7. Edificabilidad adicional:

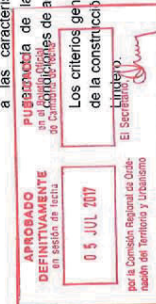
En las parcelas de más de 600,00 m<sup>2</sup> se permite construir adicionalmente un porcentaje variable de la superficie construida de la edificación existente, según se establece en el Anexo I apartado b) de la Memoria Vinculante.

Para materializar esta edificación se requieren las condiciones siguientes:

- Que la edificación existente se encuentre en buen estado de conservación, y no presente elementos conflictivos, o que la ampliación vaya acompañada de las obras necesarias para su recuperación estableciéndose las garantías oportunas a tal efecto, para lo cual será preceptiva visita e informe municipal previo.
- En el caso de edificaciones o elementos discordantes/fuera de ordenación, que la ampliación vaya acompañada de las obras necesarias para superar las características conflictivas de la edificación existente, o que se proceda a sustitución del edificio.
- Que la edificabilidad adicional pueda materializarse de forma compatible con el Grado de Protección de la parcela y edificación existente.

8. Posición de la edificación:

- Posición respecto de la alineación oficial:
  - Se respetará la alineación pre-existente o fijada ex novo por el Plan Especial.
- Posición respecto a las parcelas colindantes:
  - Se mantendrán las condiciones conformadas por la edificación existente incluyendo los derivados de servidumbres que se atiendan a lo establecido en el Código Civil.
  - Excepcionalmente serán de aplicación los cambios de posición expresamente señalado por el Plan Especial para una parcela concreta.
- Posición de las construcciones para materializar la edificabilidad adicional:
  - Serán construcciones de una planta cuya ubicación en la parcela responderá a las características específicas de cada caso: edificación existente, orientación, muros de cerramiento existentes, servidumbres de adosamiento o servidumbres de edificaciones colindantes.
  - Los criterios generales son interpretar las reglas de posicionamiento propias de la construcción tradicional en la Tipología de Edificación sobre Alineación o



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL 2017  
 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

Preferentemente las ampliaciones permitidas se adosarán a los linderos, debiendo constituir los acuerdos y servidumbres oportunas con los colindantes adosándose en su lado largo de la nueva construcción, en muros de cerramiento cuando sus características lo permitan. Las pequeñas ampliaciones correspondientes a parcelas de menor tamaño podrán en ocasiones situarse en contacto con la edificación existente siempre respetando en su caso las exigencias de la protección específica de la misma.

En las parcelas lindantes con el río Miera, arroyo del Balán o regato de Caballones, las ampliaciones se posicionarán con el criterio de no tener impacto visual sobre dichos cauces.

9. Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

10. Cerramientos de parcela:

Se resolverán con muros de mampostería de caballete preferentemente acabado en sillaría de lomo o a dos aguas, a la manera tradicional, con una altura máxima de 4 metros, o dando continuidad a las existentes más inmediatas.

f) CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación la totalidad de las normas expresadas en el Capítulo 7 "Adecuación a los entornos culturales de la Nueva Edificación" de las Normas Comunes de la presente normativa.

Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto.



MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

La construcción en solares o la sustitución de edificaciones no protegidas tendrá una altura máxima de dos plantas y una altura de cornisa de 6 m<sup>2</sup>.

Las construcciones para materializar la edificabilidad adicional que se establece en el apartado f) tendrán como altura máxima una planta.

3. Fondo edificable:

El Plan Especial podrá establecer un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de protección.

4. Condiciones de parcela:

No se permite la modificación del parcelario existente, excepto en el caso de las parcelas en las que se ha señalado expresamente:

- Parcelas que no son directamente edificables sin unirse a otra contigua.
- Para recuperar el parcelario histórico y la edificación asociada al mismo.

5. Ocupación:

- Sobre rasante:

La ocupación de la edificación será la existente y viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y, en su caso el fondo edificable, en las condiciones que se definen en el Plan Especial (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto)

6. Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente, o en su caso la preexistente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia o en el caso de edificación antigua, sin alteraciones que supongan infracciones urbanísticas no prescritas.

Se establecen además las edificabilidades características siguientes que serán de aplicación en el caso de los solares o cuando la edificabilidad existente no alcance estos valores.

Grado 1º Parcela de 300 m <sup>2</sup> a 600,00 m <sup>2</sup> , edificabilidad característica 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2º Parcela de 600 m <sup>2</sup> a 1200,00 m <sup>2</sup> , edificabilidad característica 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 3º Parcela de 1200 m <sup>2</sup> a 2400,00 m <sup>2</sup> , edificabilidad característica 0,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 4º Parcela de más de 2400,00 m <sup>2</sup> , edificabilidad característica 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

El valor consiguiente de las condiciones anteriormente descritas quedarán mediantes el descubrimiento, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas, adecuando sus condiciones

**APROBADO  
DEFINITIVAMENTE  
en sesión de fecha**

05 JUL 2017

por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

estéticas al ámbito del entorno de protección o subconjunto, en el que se encuentre ubicada.

7. Edificabilidad adicional:

En las parcelas de más de 600,00 m<sup>2</sup> se permite construir adicionalmente un porcentaje variable de la superficie construida de la edificación existente, según se establece en el Anexo I apartado b) de la Memoria Vinculante.

Para materializar esta edificación se requieren las condiciones siguientes:

- Que la edificación existente se encuentre en buen estado de conservación, y no presente elementos conflictivos, o que la ampliación vaya acompañada de las obras necesarias para su recuperación estableciéndose las garantías oportunas a tal efecto, para lo cual será preceptiva visita e informe municipal previo.
- En el caso de edificaciones o elementos discordantes/fuera de ordenación, que la ampliación vaya acompañada de las obras necesarias para superar las características conflictivas de la edificación existente, o que se proceda a sustitución del edificio.
- Que la edificabilidad adicional pueda materializarse de forma compatible con el Grado de Protección de la parcela y edificación existente.

8. Posición de la edificación:

- Posición respecto de la alineación oficial:  
Se respetará la alineación pre-existente o fijada ex novo por el Plan Especial.
- Posición respecto a las parcelas colindantes:  
Se mantendrán las condiciones conformadas por la edificación existente incluyendo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.

Excepcionalmente serán de aplicación los cambios de posición expresamente señalado por el Plan Especial para una parcela concreta

No se permiten refanqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.

- Posición de las construcciones para materializar la edificabilidad adicional:  
Serán construcciones de una planta cuya ubicación en la parcela responderá a las características específicas de cada caso: edificación existente, geometría de la parcela, orientación, muros de cerramiento existentes, condiciones de adosamiento de edificaciones colindantes.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

Los criterios generales son interpretar las reglas de posicionamiento propias de la construcción tradicional en la Tipología de Edificación sobre Alineación o Lindero.

Preferentemente las ampliaciones permitidas se adosarán a los linderos, debiendo constituir los acuerdos y servidumbres oportunas con los colindantes, adosándose en su lado largo de la nueva construcción, en muros de cerramiento cuando sus características lo permitan. Las pequeñas ampliaciones correspondientes a parcelas de menor tamaño podrán en ocasiones situarse en contacto con la edificación existente siempre respetando en su caso las exigencias de la protección específica de la misma.

En las parcelas lindantes con el río Miera, arroyo del Balán o regato de Caballones, las ampliaciones se posicionarán con el criterio de no tener impacto visual sobre dichos cauces.

9. Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.

10. Cerramientos de parcela:

Se resolverán con muros de mampostería de caballete preferentemente acabado en sillera de lomo o a dos aguas, a la manera tradicional, con una altura máxima de 4 metros.

#### f) CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación la totalidad de las normas expresadas en el Capítulo 7 "Adecuación a los entornos culturales de la Nueva Edificación" de las Normas Comunes de la presente normativa.

Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán entrar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO  
2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

14 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO. 3-CH

a) ÁMBITO TERRITORIAL Y CALIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación graficadas con el código 3-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-3.

b) TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y GRADOS

Responde a la tipología de edificación de Vivienda Unifamiliar en posición aislada. Tipología en general no tradicional, que se inicia a la manera de las denominadas Casas de Indianos, normalmente en parcelas de tamaño mediano o grande pero que incluye también edificaciones históricas como el Palacio de la Rañada (BIC). No se califican nuevas parcelas con esta tipología, y algunas de las parcelas con edificación aislada existentes, sin interés ni protección, se califican con la Norma Zonal 2.

Se establecen los Grados siguientes, en función del tamaño de la parcela:

- Grado 1º Superficie de parcela igual o menor de 2400,00 m<sup>2</sup>.
- Grado 2º Superficie de parcela mayor de 2400,00 m<sup>2</sup>.

c) OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

d) DETERMINACIONES DE USO

- 1. Uso predominante:
  - Residencial Vivienda Unifamiliar.

2. **USOS COMPATIBLES:**  
 a) **USOS COMPATIBLES:**  
 • Residencial comunitaria.

• Terciario:  
 • Uso pormenorizado Hotelero.  
 • Uso pormenorizado Comercial, usos elementales 1º pequeño comercio y 2º mediano comercio.

El Secretario

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 en sesión de fecha  
**04 JUL 2017**  
 por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Uso pormenorizado Oficinas, usos elementales 1º oficina técnica, 2º oficina de venta y uso elemental 3º despachos profesionales.

Uso pormenorizado Recreativo, usos elementales 1º salas de reunión y 2º establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.

- Industrial:  
 Uso pormenorizado industrial, usos elementales 1º taller artesanal y 2º taller doméstico.
- Equipamiento:

Equipamiento, en todos sus usos pormenorizados.

3. Usos prohibidos:

Todos los restaurantes.

e) DETERMINACIONES DE VOLUMEN

El Plan Especial en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, establece las determinaciones de volumen tomando como referencia la edificación existente y preexistente.

1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas como rectificación de alineaciones en el Plano de Ordenación del presente Plan Especial.

2. Altura de la Edificación y número de plantas:

Son las materializadas por la edificación existente. Para facilitar la comprensión de su contenido el Plan Especial señala gráficamente la altura en número de plantas sobre la rasante de referencia.

La altura máxima de cornisa será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, y cuando las características volumétricas de la cubierta lo permitan, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos, los vaciados de cubiertas con terrazas planas y la construcción de buhardillones.

La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se resolverá con ventanillas tipo velux, enrasadas en el plano de la cubierta.

39

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL  
 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO 2017

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

La construcción en solares o la sustitución de edificaciones no protegidas tendrá una altura máxima de dos plantas y una altura de cornisa de 6 m<sup>2</sup>.

Las construcciones para materializar la edificabilidad adicional que se establece en el apartado f) tendrán como altura máxima una planta.

3. Condiciones de parcela:

No se permite la modificación del parcelario existente, excepto en el caso de las parcelas en las que se ha señalado expresamente:

- Parcelas que no son directamente edificables sin unirse a otra contigua.
- Para recuperar el parcelario histórico y la edificación asociada al mismo.

4. Ocupación:

La ocupación de la edificación en todos los grados será la existente o el 25% de la superficie de la parcela.

5. Edificabilidad:

Para todos los grados la edificabilidad es la existente, o en su caso la preexistente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia o en el caso de edificación antigua, sin alteraciones que supongan infracciones urbanísticas no prescritas.

Se establecen además las edificabilidades características siguientes que serán de aplicación en el caso de los solares o cuando la edificabilidad existente no alcance estos valores.

- Grado 1º Parcela menor de 2400,00 m<sup>2</sup>, edificabilidad característica 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 4º Parcela mayor de 2400,00 m<sup>2</sup>, edificabilidad característica 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. Edificabilidad adicional:

Se permite construir adicionalmente un porcentaje variable de la superficie construida de la edificación existente, según se establece en el Anexo I apartado b) de la Memoria Vinculante.

Para materializar esta edificación se requieren las condiciones siguientes:

Puede la edificación existente se encuentre en buen estado de conservación, y en el caso de que presente elementos conflictivos, o que la ampliación vaya acompañada de las obras necesarias para su recuperación estableciéndose las garantías oportunas a tal efecto.

En el caso de edificaciones o elementos discordantes/ fuera de ordenación, que la ampliación vaya acompañada de las obras necesarias para superar las



características conflictivas de la edificación existente, o que se proceda a sustitución del edificio.

- Que la edificabilidad adicional pueda materializarse de forma compatible con el Grado de Protección de la parcela y edificación existente.

7. Posición de la edificación:

Se establecen retranqueos a linderos laterales o fondo, de cinco metros salvo los derivados de servidumbres que pudieran existir en la parcela, que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.

- Posición de las construcciones para materializar la edificabilidad adicional: Serán construcciones de una planta cuya ubicación en la parcela no se rige por las exigencias de edificación aislada que se señalan para la edificación principal. Responderá a las características específicas de cada caso: edificación existente, geometría de la parcela, orientación, muros de cerramiento existentes, condiciones de adosamiento de edificaciones colindantes.

Los criterios generales son interpretar las reglas de posicionamiento propias de la construcción tradicional en la Tipología de Edificación sobre Alneación o Lindero.

Preferentemente las ampliaciones permitidas se adosarán a los linderos, debiendo constituir los acuerdos y servidumbres oportunas con los colindantes, adosándose en su lado largo de la nueva construcción, en muros de cerramiento cuando sus características lo permitan. Las pequeñas ampliaciones correspondientes a parcelas de menor tamaño podrán en ocasiones situarse en contacto con la edificación existente siempre respetando en su caso las exigencias de la protección específica de la misma.

En las parcelas lindantes con el río Miera, arroyo del Balán o regato de Cabañones, las ampliaciones se posicionarán con el criterio de no tener impacto visual sobre dichos cauces.

8. Cerramientos de parcela:

Se resolverán con muros de mampostería de caballete preferentemente acabado en sillaría de lomo o a dos aguas, a la manera tradicional, con una altura máxima de 4 metros, o dando continuidad a las existentes y más inmediatas.

f) CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación la totalidad de las normas expresadas en el Capítulo 7 "Adecuación a los entornos culturales de la Nueva Edificación" de las Normas Comunes de la presente normativa.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL 2017  
 APROBACIÓN DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

MARTES, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 34

NORMAS URBANÍSTICAS

15 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4 VIVIENDA COLECTIVA DE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO. 4-CH

a) ÁMBITO TERRITORIAL Y CALIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación gratificadas con el código 4-CH en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-3.

b) TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y GRADOS

Responde a la tipología de edificación de Vivienda Colectiva, adosada o aislada, que se aplica exclusivamente a las edificaciones existentes de este uso.

c) OBRAS PERMITIDAS

Son admisibles todas las obras reguladas en el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según Norma Zonal, a excepción de las específicas para la edificación sujeta a algún tipo de protección por el Catálogo Urbanístico, para las que se aplicará el Cuadro de Intervenciones Permitidas Según el Tipo de Protección.

d) DETERMINACIONES DE USO

1. Uso predominante:
  - Residencial Vivienda Colectiva.
2. Usos compatibles:
  - Residencial comunitaria.
  - Terciario:
    - Uso pormenorizado Hotelero.
    - Uso pormenorizado Comercial, usos elementales 1º pequeño comercio y 2º mediano comercio.
    - Uso pormenorizado Oficinas, usos elementales 1º oficina técnica, 2º oficina de venta y uso elemental 3º despachos profesionales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión de fecha 05 JUL 2017 por la Comisión Regulatoria de Ordenación del Territorio y Urbanismo

- Industrial:
    - Uso pormenorizado industrial, usos elementales 1º taller artesanal.
- El **Servicio de Equipamiento** en todos sus usos pormenorizados.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE LIÉRGANES Y SU ENTORNO MUNICIPAL 2017  
 APROBACION DEFINITIVA - TEXTO REFUNDIDO

3. Usos prohibidos:
  - Todos los restantes.

e) DETERMINACIONES DE VOLUMEN

El Plan Especial en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, establece las determinaciones de volumen tomando como referencia la edificación existente y preexistente.

1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las existentes, salvo las establecidas como rectificación de alineaciones en el Plano de Ordenación del presente Plan Especial.

2. Altura de la Edificación y número de plantas.

Son las materializadas por la edificación existente. Para facilitar la comprensión de su contenido el Plan Especial señala gráficamente la altura en número de plantas sobre la rasante de referencia.

41

La altura máxima de cornisa será la existente y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

Sobre la última planta permitida, y cuando las características volumétricas de la cubierta lo permitan, se permite el aprovechamiento bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas, quedando expresamente prohibida la construcción de áticos, los vaciados de cubiertas con terrazas planas y la construcción de buhardillones.

La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se resolverá con ventanas tipo velux, enrasadas en el plano de la cubierta.

3. Fondo edificable:

El Plan Especial podrá establecer un fondo edificable que en todo caso no supondrá una limitación de las condiciones de protección.

4. Condiciones de parcela:

No se permite la modificación del parcelario existente, excepto en el caso de las parcelas en las que se ha señalado expresamente:

- Parcelas que no son directamente edificables sin unirse a otra contigua.
- Para recuperar el parcelario histórico y la edificación asociada al mismo.