

ORDENANZA 12. DE SUELO DE EXTENSIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES.

1. Definición y ámbito.

Comprende esta Ordenanza la extensión de los núcleos rurales en base a viales existentes, caracterizadas por una morfología parcelaria fraccionada normalmente al eje de las vías, que tienen la consolidación adecuada y reúnen las condiciones de densidad y tamaño para su clasificación como suelo de núcleo rural en función del modelo de desarrollo adoptado para la ordenación, según se delimita en los planos correspondientes.

2. Sistema de ordenación.

Se fija un sistema mixto de ordenación para completar las parcelas vacantes o insuficientemente edificadas mediante edificación exenta o adosada.

3. Parámetros y condiciones físicas de edificación.

El aprovechamiento se fija mediante un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,5 m²/m² sobre parcela edificable. La parcela mínima edificable será de 600 m² correspondiente a la superficie neta una vez descontadas las obligatorias y gratuitas cesiones para ampliación y regularización del viario público, de conformidad con lo establecido en el art. 29.1.a) de la Ley 9/02. Se permitirá **excepcionalmente** la edificación en parcela menor a la mínima cuando ésta, encontrándose entre dos colindantes ya edificadas, no proceda de una segregación posterior a la aprobación del presente documento.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7 m. en todo el contorno de la edificación, medida de conformidad con lo dispuesto en el art. 42 c) de la Ley 9/02, sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación (señalada en la solicitud de integración ambiental) hasta la cara inferior del último forjado e en el centro de todas las fachadas, equivalente a bajo y una planta.

Se autorizarán **excepcionalmente** los semisótanos, siempre que queden incluidos en la altura máxima antes señalada y no sobresalgan mas de 0,60 m. respecto al nivel del terreno en contacto con la edificación.

Por encima de la altura máxima sólo se autorizará el volumen edificable resultante de la disposición de cubiertas inclinadas. A este efecto la(s) línea(s) de coronación de las cubiertas no podrá(n) superar la altura de 8,50 m. medida sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Además se exigirá que los locales bajo cubierta estén inscritos en una línea de pendiente máxima de 30 ° trazada desde la cara superior del último forjado en línea de fachada. Cuando del volumen interior bajo cubierta resulten locales de altura de techo igual o superior a 2,50 m. la proyección de estos sobre la planta del forjado superior no computará aprovechamiento, cualquiera que sea su uso. Por determinación del artículo 29.1,e) de la Ley 9/02 queda prohibida la construcción de mansardas y buhardillas.

La ocupación máxima de la parcela será del 75% a cuyos efectos computarán además de la edificación principal las edificaciones auxiliares y complementarias, que, asimismo, computarán aprovechamiento.

Las edificaciones auxiliares sólo se permitirán en fachada en agrupaciones adosadas o semiadosadas mediando proyecto conjunto.

Para edificaciones exentas se fijan unos retranqueos mínimos de lindes y fondo de parcela de 3 m. y para edificaciones adosados es obligatorio el retranqueo mínimo de 3 m. al lindero posterior (art. 29.1,f de la Ley 9/02). El frente de la parcela coincidirá con la línea de fachada de la edificación o ésta podrá retranquearse 2 m. como mínimo en la línea de edificación

En las actuaciones agrupadas mediante promoción conjunta se limitará para la actuación el nº de viviendas por equivalencia a la parcela mínima exigida, pudiéndose ordenar el ámbito mediante Estudio de Detalle con referencia a los parámetros máximos aplicables al conjunto. Los espacios libres resultantes podrán ser destinados a viales, zonas libres e instalaciones complementarias justificándose su contribución a la mejora urbanística del núcleo. En todo caso, y para actuaciones conjuntas resulta también de aplicación lo dispuesto en el art. 28.1 b) en cuanto a la prohibición de mas de tres viviendas adosadas, proyectadas en serie de características similares.

4. Usos.

Se permite la vivienda familiar. En edificio exclusivo y en los bajos de la edificación se autorizarán complementariamente los siguientes usos:

- Hotelero: Categoría 2ª. Con la precisión de que se tendrá que cumplir lo dispuesto en el art. 29.1.b) de la Ley 9/02 en el sentido de que el volumen máximo de la edificación será semejante al de las edificaciones tradicionales existentes en la zona.
- Industrial: Categoría 1ª
- Comercial: Categoría 2ª.
- Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil: Categoría 1ª y 5ª.
- Residencia móvil.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Docente.

- Socio-cultural.
- Religioso.
- Deportivo.
- Recreativo.
- Servicios públicos.

Los usos que impliquen la construcción de un equipamiento se tramitará por el procedimiento del art. 30 de la Ley 9/02. Se prohíbe la construcción de naves industriales por aplicación de lo dispuesto en el art. 28 de la Ley 9/02

5. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones y cierres se retranquearán a la alineación definida en los Arts. 115-116.

En las vías tipo VI se mantendrá un retranqueo mínimo al eje de la vía de 4 m.

Los cierres se construirán en general en la alineación y serán de fábrica y opacos como

máximo en una altura de 0,60 m. pudiéndose rematar diáfanos o vegetales hasta una altura de 1,80 m.

6. Tramitación de las licencias. Para poder autorizar licencias de nueva edificación u otras de rehabilitación, reconstrucción, conservación, restauración en edificaciones que no ten un especial valor arquitectónico, deberá obtenerse la previa autorización autonómica, por lo cual el expediente completo será remitido a la Dirección General de Urbanismo a dichos efectos.

Quedan exceptuados de este régimen los ámbitos de suelo de expansión de núcleo rural que hayan sido desarrollados mediante un plan especial de protección, rehabilitación o mejora del medio rural.

7. Régimen aplicable a las edificaciones existentes será el contenido en la Disposición Transitoria Cuarta párrafo 3º de la Ley 9/02, es decir, las construcciones concluidas antes de la entrada en vigor de la Ley (1 de enero de 2.003) que se ejecutaron al amparo de la preceptiva licencia urbanística municipal podrán mantener el uso autorizado aún cuando no cumplan las condiciones establecidas en dicha ley; Así mismo, podrán ser autorizadas obras de mejora y reforma y, en casos justificados, obras de ampliación hasta un máximo del 10% de la superficie edificada originaria. Ello sin perjuicio de las limitaciones que deriven de su eventual catalogación.

8.- De no existir en el ámbito Plan Especial aprobado, quedan totalmente prohibidas las segregaciones o divisiones de parcelas.

Nembargantes poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindantes, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto. En ningún caso esta regularización poderá implicar o aumento ou diminución de máis do 5% da superficie das parcelas orixinarias.