

ORDENANZA 13. DEL SUELO DE NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

1. Se aplica esta ordenanza en los ámbitos definidos por los planos de ordenación de este Plan General como núcleo rural tradicional con la clasificación de suelo de núcleo rural.

2. Las nuevas edificaciones que se tramiten al amparo de esta ordenación serán aisladas y destinadas a los usos y en las condiciones desarrolladas en esta ordenanza. Se autorizará como uso principal la edificación vinculada a la parcelación agraria destinada a vivienda familiar.

En edificación existente dentro de la misma parcela, en planta baja de la edificación principal o en edificación auxiliar se autorizan como usos tolerados complementarios de la vivienda los siguientes:

- Ganadero, solamente se autorizan las pequeñas construcciones destinadas a usos ganaderos para el autoconsumo.
- Comercial: Categoría 2ª.
- Industrial: Categoría 1ª.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª y 5ª.
- Residencial móvil.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Docente.
- Socio-cultural.
- Recreativo.
- Religioso.
- Deportivo.

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

3. Los parámetros que regulan este tipo de edificaciones aisladas son:

- a) Retranqueos mínimos a todos los lindes de parcela de 3 m.
- b) La ocupación máxima de la parcela será del 35% para la edificación principal y del 15% para la edificación auxiliar.
- c) Parcela mínima 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.

Excepcionalmente se permitirá la edificación en parcela menor a la mínima establecida cuando dicha parcela encontrándose entre dos colindantes ya edificadas no proceda de una segregación posterior a la aprobación del presente Documento.

- d) Alineaciones. Las nuevas edificaciones y cierres se retranquearán a la alineación definida en los Arts. 115 y 116 de esta Normativa. Si se trata de un vial ya edificado se situarán en las alineaciones existentes y por lo menos a 4 metros del eje. No obstante, podrán **excepcionalmente** autorizarse distancias menores en áreas compactas cuando del establecimiento de 4 m. quedasen otras edificaciones fuera de alineación, y se permita como mínimo una sección viaria de 5 m. En cualquier caso, la edificación principal habrá de situarse siempre dentro de una banda de 20 m. de profundidad medidos desde la línea de edificación establecida en este Plan.

4. 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.

5. Las edificaciones auxiliares tales como garajes, cobertizos o alpendres se mantendrán en lo posible subordinadas a la edificación principal y computarán ocupación de parcela. No podrá autorizarse la construcción de este tipo de edificaciones a no ser que exista la edificación principal.

6. Por encima de la altura máxima sólo se autorizará el volumen edificable resultante de la disposición de cubiertas inclinadas. La pendiente máxima de la cubierta será de 30 ° con una altura máxima de cumio de 3,60 m. Este aprovechamiento bajo cubierta no computará a efectos de la determinación de la superficie máxima edificable. Se prohíben expresamente las mansardas y buhardillas.

Se autorizarán excepcionalmente los semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima señalada y no sobresalgan más de 0.60 m. respecto al nivel del terreno en contacto con la edificación siendo los usos permitidos los

complementarios de la Vivienda: garajes, bodegas, etc. Se prohíbe taxativamente el uso de vivienda en dichos locales.

7. La edificación principal, las complementarias y auxiliares mantendrán el carácter del conjunto según las siguientes reglas:

- a) Se mantendrán los elementos de sillería, mampostería y carpintería característicos del conjunto.
- b) El tamaño de las edificaciones principales conservará el ritmo y proporción de las tradicionales. La ocupación de la edificación será el resultado de la agrupación de los cuerpos principales que componen la misma de modo que no se supere el 75% de la superficie del círculo correspondiente a un radio de 9 m. El edificio podrá estar Articulado en uno o más cuerpos de una sola crujía y con no más de 7 m. en el lado de menor dimensión. En el supuesto de que dichos cuerpos se adosen en su dimensión Menor, ésta no podrá sobrepasar los 12,80 m., que corresponde al círculo de 9 m. Estas dimensiones son aplicables a los cuerpos principales de edificación por lo que no Computan los cuerpos auxiliares destinados a garajes, cobertizos o alpendres, así como porches, balcones, galerías miradores o cualquier otro elemento abierto similar.
- c) Excepto en casos singulares que se justifiquen, se mantendrá la cubierta inclinada a dos o cuatro aguas.
- d) Los cuerpos volados cerrados, galerías, miradores y balcones se realizarán manteniendo el carácter de las existentes y análogas de carácter tradicional.

8. Los cierres de fincas se realizarán como máximo de 1,80 metros de altura en todo su perímetro. Se ejecutarán diáfanos al menos en la tercera parte de su altura.

9. Fuera de la parcela edificada conforme a esta Ordenanza y por aplicación de lo dispuesto en el art. 42.c de la Ley 9/02, se prohíben cierres y muros de fábrica y en especial los que alteren la disposición de caminos, sendas y servidumbres de terrazas, valados, cierres de agra y demás elementos característicos del paisaje agrario.

10. Las especies forestales de ribera enclavadas en los núcleos serán protegidas y Conservadas y para su corta se precisará licencia.

Dentro de las parcelas, las zonas húmedas se mantendrán libres de edificación, no permitiéndose la alteración por obras de nueva edificación de la zona colindante, del régimen normal de escorrentía y drenaje de estos suelos.

11. Solamente podrá edificarse de acuerdo a esta ordenanza cuando la parcela dé frente a un acceso rodado público existente, en una longitud tal que si la edificación se sitúa en la línea de fachada, ésta cumpla con los retranqueos mínimos a linderos exigidos para esta Ordenanza.

12. 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.