

Ref/. V/	
Emplazamiento	Calle Almirante Pero Niño nº 11, 39400 Los Corrales de Buelna.
Referencia catastral	3703415VN1930S0001IM.
Información urbanística	
Naturaleza del suelo	Urbano
Planeamiento	PGOU de Los Corrales de Buelna
Calificación del suelo	Ordenanza 3, residencial unifamiliar grado 2
Uso característico	Residencial en edificio unifamiliar
Parcela mínima edificación	300 m ²
Separación a colindante	3 m
Ocupación parcela	40%
Edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²
Nº de plantas	Baja+1
Altura máxima	6,50 m al alero

Fuente:	PGOU de Los Corrales de Buelna de 2015
---------	--

VIERNES, 13 DE FEBRERO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

X.4.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, según definición del apartado VIII.1.15 de las presentes Normas.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.4.2. Uso característico

El uso característico es el uso residencial en edificio unifamiliar.

X.4.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
Residencial	Residencia comunitaria	Edificio exclusivo
Productivo	Industrial en categoría I	Situaciones A y B.
	Comercial, categorías I, II y III	Edificio exclusivo
	Oficinas	Cualquiera
	Hospedaje	Edificio exclusivo
Equipamientos	Todos	Cualquiera

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.4.4. Clasificación en grados

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona relativas a ocupación y edificabilidad, se distinguen cuatro (4) grados, que corresponden cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. El grado 1 corresponde a los terrenos edificados de acuerdo con la ordenanza vigente hasta la fecha: U-200.

VIERNES, 13 DE FEBRERO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

3. El grado 2 corresponde a los terrenos edificados de acuerdo con la ordenanza vigente hasta la fecha: U-400 o a los que se edificarán ex-novo.
4. El grado 3 corresponde a la tipología de edificación unifamiliar aislada exclusivamente, siendo incompatible con cualquier otro tipo de viviendas o agrupaciones de viviendas.
5. El grado 4 corresponde a la edificación unifamiliar aislada en Coo en parcela de gran tamaño, que perpetúa uno de los modelos tradicionales del núcleo.

X.4.5. Condiciones de la parcela

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales de propiedad de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima de lindero frontal:

- Grado 1 y 2: seis (6) metros
- Grado 3: quince (15) metros
- Grado 4: veinte (20) metros

De la anterior regla, se exceptúa en el grado 3, el caso de crearse una servidumbre de paso rodado (seis metros de anchura mínima) para dar acceso a una única parcela, en el que no será necesario cumplir con el precepto referente a la longitud mínima del lindero frontal, siendo suficiente garantizar un mínimo de seis (6) metros."

b) Superficie mínima de parcela (por unidad de vivienda, descontadas cesiones y viario):

- Grado 1: La existente para las parcelas edificadas de acuerdo con la ordenanza U-200. En el caso de renovación de la edificación será de trescientos (300) metros cuadrados.

- Grado 2: La existente para las parcelas edificadas de acuerdo con la ordenanza U-400. Para el resto de las parcelas será de trescientos (300) metros cuadrados, salvo para el caso de tratarse de viviendas de promoción pública que será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- Grado 3: Mil (1000) metros cuadrados.

- Grado 4: Dos mil (2.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

VIERNES, 13 DE FEBRERO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

- d) En el caso de tratarse de una parcela catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, de tamaño inferior a la mínima pero superior al 50% de la misma, solo se autoriza la edificación de una vivienda, sea cual sea el grado.
2. A todos los efectos, se considerarán inedificables aquellas parcelas existentes cuyo acceso a vía pública sea inferior a cuatro (4) metros o tengan una superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela mínima del grado que les afecte.
3. El acceso a vía pública se podrá conseguir por cualquiera de los medios siguientes:
- Tener lindero frontal en contacto directo con dicha vía
 - Acceder a la misma a través de calle particular o servidumbre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de anchura no inferior a seis (6) metros.

X.4.6. Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación se define en ambos grados de igual modo, en base a:

- a) La separación de linderos.
- b) La separación entre planos de fachada de edificios situados en una misma parcela.

X.4.7. Separación a linderos

1. En el grado 1, 2 y 3, la línea frontal de la nueva edificación deberá retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de tres (3) metros. No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está construida, la nueva edificación, con informe favorable de los Técnicos Municipales, podrá adoptar como retranqueo el de la edificación existente en caso de ser menor, y cuando no existiera retranqueo, la nueva edificación podrá adosarse a la alineación exterior para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle.
2. En el grado 4 la línea frontal de la nueva edificación deberá retranquearse en relación a la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros.
3. La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retranqueo al lindero frontal.
4. La separación entre las líneas de la edificación de la construcción y los linderos laterales y testero de la parcela será de tres (3) metros para el grado 1 y el grado 2. Para el grado 3 y el grado 4 la separación será de cinco (5) metros.
5. En los grados 1 y 2, la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales:

CVE-2015-1484

VIERNES, 13 DE FEBRERO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

- a) Cuando exista ya una edificación medianera destinada a uso residencial efectivo.
- b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- c) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o en hilera hasta un máximo de cinco (5) viviendas.

En cualquier caso el edificio resultante de adosar las dos edificaciones medianeras deberá cumplir las condiciones que se señalan en el artículo X.4.11 de estas Normas.

6. Igualmente se podrá disponer una barbacoa por parcela de dimensión inferior a 2 metros de altura y un metro de anchura adosada a uno de los linderos laterales.

X.4.8. Separación entre edificios

1. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la altura de coronación del más alto, con un mínimo de seis (6) metros en el grado 1 y el grado 2. Para el grado 3 y el grado 4 la distancia será de nueve (9) metros.
2. Esta norma no se aplicará cuando se coloquen casetas prefabricadas de madera de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, las cuales no computarán a efectos de edificabilidad.

X.4.9. Ocupación de la parcela

1. En los grados 1 y 2 la edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación del cuarenta por ciento (40%) de la superficie neta de parcela, salvo que se trate de una parcela situada entre medianeras (caso 1) o adosada a una medianera (caso 2), en donde se permitirá cubrir las medianeras existentes, con un fondo igual al existente y como máximo de 12 metros. En el caso 1, se permitirá una ocupación del 100% del fondo señalado. En el caso 2 se permitirá hasta una longitud máxima de fachada de 15 metros.

En el caso de destinarse a viviendas de promoción pública la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

2. En el Grado 3 la ocupación no podrá sobrepasar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie neta de parcela.

VIERNES, 13 DE FEBRERO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

3. En el Grado 4 la ocupación no podrá sobrepasar el treinta por ciento (30%) de la superficie neta de parcela.
4. Las plantas bajo rasante no podrán rebasar, en todos los grados, un coeficiente de ocupación del cuarenta y cinco por ciento (45%) de la parcela bruta.

X.4.10. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

Grados 1 y 2: En las parcelas ya edificadas será el existente. En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será cincuenta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,50 m²/m²).

Grado 3: En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será treinta centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,30 m²/m²). En las parcelas ya edificadas será el existente, salvo que sea inferior a 0,30 m²/m², en cuyo caso se podrá alcanzar dicho valor.

Grado 4: En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será veinte centésimas de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,20 m²/m²). En las parcelas ya edificadas será el existente, salvo que sea inferior a 0,20 m²/m², en cuyo caso se podrá alcanzar dicho valor.

X.4.11. Profundidad y longitud máxima del edificio

1. A efectos de la aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los salientes o vuelos permitidos.
2. La edificación residencial no podrá rebasar la medida de treinta (30) metros de profundidad ni de longitud máxima de fachadas.
3. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1/2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar los treinta (30) metros.

VIERNES, 13 DE FEBRERO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

4. La dimensión máxima de las nuevas edificaciones para usos hoteleros, medida en cualquier dirección, no podrá superar los treinta (30) metros.

X.4.12. Altura de la edificación

1. En la edificación unifamiliar aislada, de cualquier grado, la altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), siendo aprovechable el espacio bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas.
2. En la edificación unifamiliar adosada pareada, de cualquier grado, la altura de la edificación se establece en dos plantas (baja más una), sin aprovechamiento del espacio bajo cubierta.
3. La altura máxima de cornisa será de seis con cincuenta (6,50) metros, medida como se indica en el apartado VIII.2.5.
4. La altura máxima a la línea de cumbre, en la edificación aislada será de nueve con cincuenta (9,50) metros. En la edificación pareada o adosada será de ocho metros (8,00).
5. La altura máxima entre la cara superior del forjado de techo de la última planta piso y la cumbre no podrá superar los trescientos cincuenta (350) centímetros.
6. La edificación existente no quedará fuera de ordenación aunque supere la altura máxima a cornisa o cumbre.

X.4.13. Plantaciones en los espacios libres de parcela

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

X.4.14. Rehabilitación de edificación existente

1. Se autoriza la rehabilitación de las edificaciones existentes, admitiéndose en este caso la vivienda familiar adosada, en los grados 1 y 2.
2. Los retranqueos a los linderos serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (adosadas o aisladas) deberán respetar lo indicado en el apartado X.4.6.
3. El número de plantas será el existente, admitiéndose alcanzar el señalado para cada grado siempre que se trate de edificación aislada.
4. Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en el apartado X.4.3.

CVE-2015-1484

VIERNES, 13 DE FEBRERO DE 2015 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 9

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

5. Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación unifamiliar pareada o adosada, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada una de las viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.
6. El resto de condiciones no señaladas se regularán por las particulares de cada grado de la presente ordenanza.