

constructivos y estructurales, señalando las posibles patologías : existentes y las propuestas para su corrección.

- Estudio fotográfico del estado actual de la propiedad que incluya como mínimo 6 fotografías reflejando sus características y su relación con el entorno próximo.

## 7. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

La catalogación de elementos de interés patrimonial a que se hace referencia, comporta la obligación de su mantenimiento, protección y custodia como parte de la riqueza cultural de Valleseco. Los deberes derivados de estos fines obliga a sus propietarios y a la Administración Pública competente en la medida que le corresponda.

En los elementos catalogados está prohibida la instalación de elementos superpuestos tales como toldos, anuncios, cables, etc.

En caso de ruina, derribo o incendio de un edificio catalogado la construcción que lo sustituya, no podrá superar el volumen existente con anterioridad.

Lo que se hace público a los efectos legales oportunos, en Valleseco, a cuatro de marzo de dos mil diez.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Dámaso A. Arencibia Lantigua.

4.556

## ANUNCIO

### 4.403

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión plenaria celebrada en fecha 07-05-2001, en virtud de lo establecido en el artículo 43.2.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias referentes a Asentamientos Rurales, en el término municipal de Valleseco, tal como a continuación literalmente se transcribe:

“Resultando que, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión

celebrada el día 4 de mayo de 2000 adoptó, sobre este tema el acuerdo de suspender la aprobación definitiva, hasta tanto se subsanasen una serie de condiciones contenidas en el propio Acuerdo.

Considerando que, la Ponencia Técnica, en sesión de 25 de abril de 2001, consideró corregidas y subsanadas las deficiencias indicadas en el anterior Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Primero. Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 43.2.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Modificación Puntual número 2 de las Normas Subsidiarias, referentes a asentamientos rurales, en el término municipal de Valleseco, dando por subsanados los reparos indicados en la anterior Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 4 de mayo de 2000.

Segundo. El presente Acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Valleseco y al Cabildo Insular de Gran Canaria.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potestativamente recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes desde la fecha en que se practique su notificación, salvo que se trate de una Administración pública, en cuyo caso será de aplicación lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra la desestimación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo indicado en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en el artículo 234 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, Armando Villavicencio Delgado.”

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canaria número 084, de fecha 09-07-2001, cumplimentando así la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 04-06-2001.

Cumplimentando lo establecido en el artículo 44 del citado texto legal en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de su texto a los efectos legales pertinentes.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE VALLESECO (N.N.S.S.)

### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 ASENTAMIENTOS RURALES

#### 8. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

##### 8.1 MONAGAS.

###### A. Ordenación del asentamiento.

Se han redefinido los límites del asentamiento incorporándose un edificio protegido que había quedado fuera, aumentándose la superficie edificable; esto supone incrementar el espacio libre a razón de cinco metros cuadrados por habitante. Este nuevo espacio libre se sitúa junto al edificio protegido, dejando así su entorno libre de edificación.

MONAGAS	Δ SUP. EDIFICABLE	Δ ESPACIO LIBRE
	1.150 m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>

Artículo 3.2.7 T.R. ==> El  $\geq 5$  m<sup>2</sup> / hab.

A su vez se propone unas áreas libres, para poder recorrer fácilmente a pie todo el asentamiento, pudiéndose disfrutar mucho más del paisaje, y a su vez potenciar la comunicación entre las distintas parcelas que en la propuesta se distinguen.

###### B. Regulación de la edificación.

El asentamiento de Monagas es un asentamiento totalmente lineal a lo largo tanto de su vía principal como la secundaria, por lo que en la propuesta no hemos querido romper con la tónica de crecimiento, proponiendo tan sólo un orden en el límite de la edificación y destinándola según su ubicación a vivienda adosada o aislada

Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Monagas y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual baja; teniendo en cuenta que las edificaciones de una planta no superan el 27% y que la mayor parte del asentamiento se sitúa a los pies de un lomo donde el impacto visual es menor; se propone la modificación de la altura máxima de las edificaciones a seis metros y medio y ocho metros para la altura de cumbre en cubiertas inclinadas, (las actuales normas subsidiarias sólo permiten una altura máxima de 4 metros en cualquier punto de la parcela) quedando regulado en el punto 9.7.4.

## 8.2 CASERONES.

### A. Ordenación del Asentamiento

#### Zona La Escuela:

Debido a la masificación edificatoria existente, se propicia la creación de zonas destinadas a espacios verdes. En lo que se refiere a accesos, se propone uno, que si bien habitualmente ya está considerado como tal (camino rodado no asfaltado), se le debe dar mayor importancia y pasar a ser un camino de conexión interior sí asfaltado.

Insistiendo en crear un asentamiento cuyas edificaciones y parcelas destinadas tanto a zonas verdes como a edificación, adosada en este caso, se mantengan interrelacionadas, se proponen unos espacios libres, alineados, que pretendan unirlos.

#### Zona Lomo del Gallego:

Por su situación, en lo alto de un lomo, se ha de cuidar mucho más el aspecto que puede presentar en su entorno, impidiendo para ello la construcción de chamizos, corrales, ..., que puedan afectar al paisaje.

Para poder conectar entre las distintas parcelas se propone tanto un pequeño acceso, que toma el carácter de privado, como de unos espacios libres, que se conectan entre sí y con la pequeña plaza cuya finalidad está pensada como punto de recreo,

### B. Regulación de la edificación.

#### Zona La Escuela:

Será de uso residencial, manteniéndose el de edificación adosada, que es el que mejor se adecua al asentamiento.

#### Zona Lomo del Gallego:

Se propone zonas de edificación en su mayoría aislada, exceptuando una parcela cuya edificación propuesta es la de adosada.

\* El asentamiento Rural los caserones se enmarca dentro del Parque Rural de Doramas, por tanto suscita interés regularizar normativa respecto a las alturas de las edificaciones. Se ha podido observar que el 52%

de las edificaciones cuentan con dos y tres alturas, lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se genera en estos asentamientos.

Dado que se encuentran sobre interfluvios y dentro de un espacio protegido, la repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno nos lleva a redactar una normativa que permita a las nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de la superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones a 4 metros y 4,5 para altura de cumbrera en cubiertas inclinadas.

## 8.3 ZAMORA Y LOMO DE LA MESA.

### A. Ordenación del Asentamiento.

Ambos asentamientos conservan la misma delimitación. Se propone la mejora del tendido eléctrico para evitar el impacto visual que produce, así como una mejor redistribución del alumbrado público. El servicio de recogida de basura se mantiene tal y como se encuentra.

Se propone la mejora de las vías de acceso a los distintos núcleos que conforman el asentamiento de Zamora, a la vez que también se potencia la vía peatonal que comunica dicho asentamiento con el de Lomo de la Mesa.

### B. Regulación de la Edificación.

Se plantea retranqueo de la edificación, que varían según la zona (ver plano correspondiente). En el asentamiento de Lomo de la Mesa se establecen dos tipos de edificación, la que se encuentra en el Lomo de Zamora corresponde a la tipología de edificación adosada y la que se localiza sobre el Lomo de la Mesa corresponde a la tipología de edificación aislada.

En el asentamiento de Zamora la tipología corresponde a edificación adosada.

Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Lomo de la Mesa y Zamora y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual baja, se ha podido observar que la altura de las edificaciones oscilan entre una y dos plantas (50%), lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se genera en estos asentamientos.

La mayoría de las edificaciones de dos plantas se encuentran sobre el interfluo, siendo las de la zona baja mayoritariamente de una planta. La repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno nos lleva a redactar una normativa que permita a las nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de la superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones cubrera en cubiertas a cuatro metros y a cuatro metros y medio para la altura de cubrera en cubiertas inclinadas.

#### 8.4 TROYANAS Y CARPINTERAS.

##### A. Ordenación del Asentamiento.

En ambos asentamientos se mantiene la misma delimitación. Se propone la mejora del tendido eléctrico para evitar el impacto visual que produce, así como una mejor redistribución del alumbrado público. El servicio de recogida de basura se mantiene tal y como se encuentra.

Se propone en cada uno de los asentamientos un área de espacios libres, plazas, como desahogo de la edificación, así como espacios verdes.

##### B. Regulación de la edificación.

Se plantea el retranqueo de tres metros o metro y medio según la zona, de toda la edificación (ver plano correspondiente) y se mantiene el tipo de edificación entre medianeras para los dos asentamientos. Se cuidará de manera particular el tratamiento de fachadas, no sólo a las vías sino sobre todo hacia los barrancos, ya que son asentamientos que se perciben desde el exterior.

Ambos asentamientos se enmarcan dentro del Parque Rural de Doramas, por tanto suscita interés regularizar normativa respecto a las alturas de las edificaciones. Se ha podido observar que el 54% de las edificaciones cuentan con dos y tres alturas lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se generan en estos asentamientos.

Dado que se encuentran sobre intrefluvíos y dentro de un espacio protegido, la repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno, nos lleva a redactar una normativa que permita a las

nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de las superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones a cuatro metros y cuatro metros y medio para la altura de cubrera en cubiertas inclinadas.

#### 8.5 MADRELAGUA.

##### A. Ordenación del Asentamiento.

Es un asentamiento numeroso en edificación, por lo que se prevé un número relativamente grande de residentes, por lo que a demás del ya previsto palmeral, y del ya ubicado A.A.V.V. se cree es que necesario ubicar zonas en las que equilibre el gran peso de la edificación con el resto del paisaje, proponiendo zonas verdes en distintos puntos. Además de las zonas verdes se han creado áreas de espacios libres, dónde la libre circulación peatonal permite acceder cómodamente, sin obstáculos a los distintos puntos del asentamiento.

Se propone vías secundarias que conecten adecuadamente las distintas zonas que si bien actualmente son difíciles de acceder a ellas, se piensa que vale la pena tratarlas como parte importante del asentamiento.

##### B. Regulación de la edificación.

La propuesta de Madrelagua, se ha centrado principalmente en ubicar las distintas edificaciones dependiendo si la parcela está junto a la vía principal, vivienda adosada, o si se encuentra retranqueada o embebida en el paisaje, vivienda aislada. Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Madrelagua y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual alta, la normativa edificatoria debe permitir la integración de las nuevas edificaciones en el medio, y mantener la configuración territorial que posee.

Por ello y teniendo en cuenta que las edificaciones de dos y tres plantas no superan el 42% se establece mantener la altura máxima-de las edificaciones a cuatro metros y cuatro metros y medio para la altura de cubrera en cubiertas inclinadas.

#### 9. RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

### 9.1. Definición y delimitación.

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que las Normas Subsidiarias excluyen del régimen normal del suelo urbano por cuanto no constituyen formas de vida propiamente urbanas es objetivo de las Normas la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural y dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios.

2. En esta categoría del suelo rústico se incluyen los asentamientos rurales de Monagas, Caserones, Zamora, Lomo de la Mesa, Troyanas, Carpinteras y Madrelagua, señalados en los correspondientes planos de ordenación.

### 9.2 Ordenación de los Asentamientos Rurales.

1. Los Asentamientos Rurales se regulan en el presente apartado. El suelo no incluido en la delimitación de los mismos y que no constituyan suelo urbano o apto para urbanizar (tal y como se establece en las Normas Subsidiarias Vigentes) quedará sujeto a la Normativa General del Suelo Rústico.

El desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regula por las determinaciones generales que al respecto contienen las Normas Subsidiarias.

### 9.3 Obras admisibles en los Asentamientos Rurales.

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en el apartado 1.2. Normas de Edificación, de las Normas vigentes.

### 9.4 Usos.

Usos permitidos:

- Residencial en vivienda unifamiliar.

- Dotacional.

- Industrias vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, condicionadas a la legislación vigente tanto nacional como en el ámbito de la Comunidad Autónoma relativas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y en concreto a la Ley 1/1.998 de 8 de enero sobre el Régimen Jurídico de

los espectáculos públicos y actividades clasificadas.

- Construcciones relacionadas con actividad agrícola

Usos prohibidos:

- Los restantes.

### 9.5 Red viaria (servidumbre de accesos).

Se denomina Red Viaria a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso.

La Red Viaria puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria vienen determinadas en los planos correspondientes

### 9.6 Condiciones de las parcelas.

A) Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural.

B) La parcela deberá necesariamente tener un lindero con la vía de acceso más próxima de las grafiadas en los planos, ya sea rodada o peatonal, al cual se denominará lindero frontalar.

C) Parcela mínima para edificaciones entre medianera.

- Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados.

- El lindero frontal será de ocho (8) metros.

- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los ocho (8) metros.

D) Parcela mínima para edificaciones aisladas.

- Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente (300) metros cuadrados.

- El lindero frontal mínimo será de doce (12) metros.

- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los doce (12) metros.

E) No se permitirán reparcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

F) El número máximo de viviendas será de una vivienda por parcela.

#### 9.7 Condiciones de la edificación,

##### 9.7.1 Tipo de edificación.

En los asentamientos rurales el tipo de edificación será el de la tipología entre medianeras y/o aislada.

##### A) Zonas con tipología entre medianera.

a) Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacios abiertos del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos a borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.

b) Las edificaciones deberán adosarse a sus linderos laterales.

c) Las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retranquearán tres (3) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos.

d) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los linderos laterales sobre las medianeras, pudiendo abrir patios a éstos últimos.

e) Los patios no podrán tener dimensiones inferiores a nueve (9) metros cuadrados y de lado mínimo tres (3) metros.

f) La profundidad de la edificación no excederá en ningún caso de quince (15) metros medidos desde la alineación propuesta, salvo que se determine lo contrario en la delimitación propuesta.

g) Cuando el límite del asentamiento rural de lugar a un fondo edificable menor a quince (15) metros, podrá reducirse el retranqueo trasero sin que en ningún caso el fondo edificado sea superior a diez (10) metros.

h) En ningún caso la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.

##### B) Zonas con tipología aislada.

a) Cuando la edificación esté situada en el límite de Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacios abiertos del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos a borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.

b) La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la alineación oficial y un máximo de quince metros.

c) La edificación deberá tener unos retranqueos laterales mínimos de tres (3) metros.

d) Será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad a las Normas y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.

e) Cuando el límite del asentamiento rural de lugar a un fondo edificable menor a quince (15) metros, podrá reducirse el retranqueo trasero y frontal sin que en ningún caso el fondo edificado sea anterior a diez (10) metros.

f) En ningún caso, la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.

g) La ocupación de la edificación será del cuarenta por ciento (40%).

##### 9.7.2 Altura máxima permitida.

Tabla de alturas de las edificaciones y porcentajes respecto al total para cada asentamiento rural.

NÚCLEOS RURALES	Nº DE EDIFICACIONES	Nº DE PLANTAS					
		I	%	II	%	III	%
Troyanas y Carpinteras	24	11	45,83	11	45,83	2	8,33
Madrelagua	64	37	57,81	22	34,37	5	7,874
Lomo la Mesa y Zamora	34	17	50	12	35,29	5	14,7
Monagas	15	4	26,66	7	46,66	4	26,66
Caserones	29	14	48,27	11	37,93	4	13,79
TOTAL NÚCLEOS	TOTAL EDIFICACIONES	TOTAL I	%	TOTAL II	%	TOTAL III	%
5	166	83	50	63	37,95	20	12,05

Se ha valorado cada uno de los asentamientos rurales por separado, utilizando para tales cálculos los siguientes criterios:

- Contabilizar como una misma edificación, los diversos cuerpos que componen una misma vivienda.
- Se contabilizan como plantas, aquellas que aún estando edificadas bajo rasante aprovechando la ladera, disponen de huecos y accesos.
- El número de plantas para cada una de las edificaciones, viene dado por el número de alturas máximas alcanzadas por cualquiera de los cuerpos edificados que la compongan.

A la vista de los resultados obtenidos se determinan medidas correctoras para minimizar los efectos negativos, sobre la calidad visual del entorno:

- La tipología edificatoria, aunque adaptada a las actividades que habrá que acoger, deberá asumir las especiales condiciones de su entorno.
- Se recubrirán con especies vegetales los terraplenes que puedan generarse; así mismo, los muros deberán ser recubiertos con piedra.

A) Altura máxima permitida para los asentamientos de Troyanas, Carpinteras, Caserones, Lomo de la Mesa, Zamora, Madrelagua.

La altura de la edificación no podrá superar, en cualquiera de sus lados una planta o cuatro (4) metros (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de (4,5) cuatro metros y medio cuando la cubierta sea inclinada.

B) Altura máxima permitida para el asentamiento de Monagas.

La altura de la edificación no podrá superar en cualquiera de sus lados dos planta seis metros y medios (6,5) (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de ocho (8) metros cuando la cubierta sea inclinada.

### 9.7.3 Medición de alturas.

A) Cota de referencia en planta baja.

Es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de un metro y medio (1,5) sobre la rasante del terreno, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.

## B) Medición de alturas en el plano de fachada.

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere el metro y medio (1,5), la altura de la línea de comisas se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

### 9.7.4 Regulación de alturas.

A) Como criterio general, la altura permitida ( $H_{max}$ ) se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario.

## B) Regulación de alturas para edificaciones en ladera.

Dada la configuración del terreno en laderas de pronunciada pendiente en las que se sitúan muchos de los asentamientos rurales, se hace necesaria la regulación de las edificaciones de forma que el volumen generado no produzca una acentuado impacto visual.

El volumen a edificar quedará regulado según los siguientes criterios:

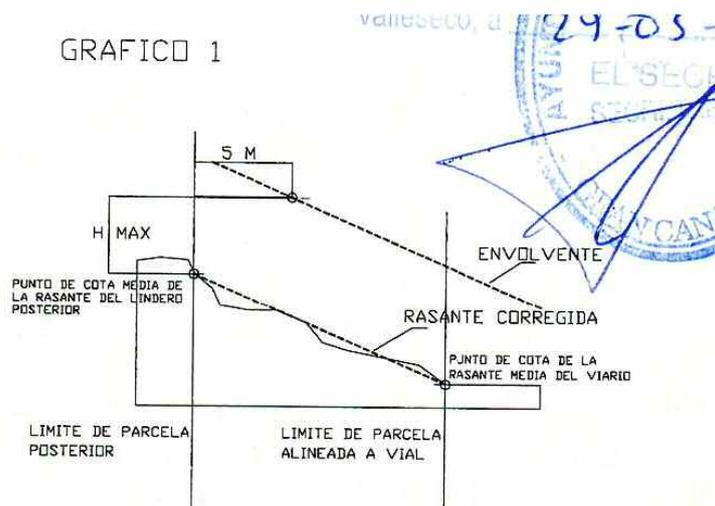
### Rasante corregida:

Es una línea ficticia, resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de las parcelas, tomados desde el punto medio del lindero frontal coincidente con el viario hasta el punto medio del lindero trasero de la misma parcela. Esta línea sustituye a la rasante natural de los terrenos para establecer el criterio para la medición de alturas.

### Envolvente:

Es una línea imaginaria, dentro de la cual deberá desarrollarse el volumen edificado escalonándose para adaptarse a la topografía y se define de la siguiente manera:

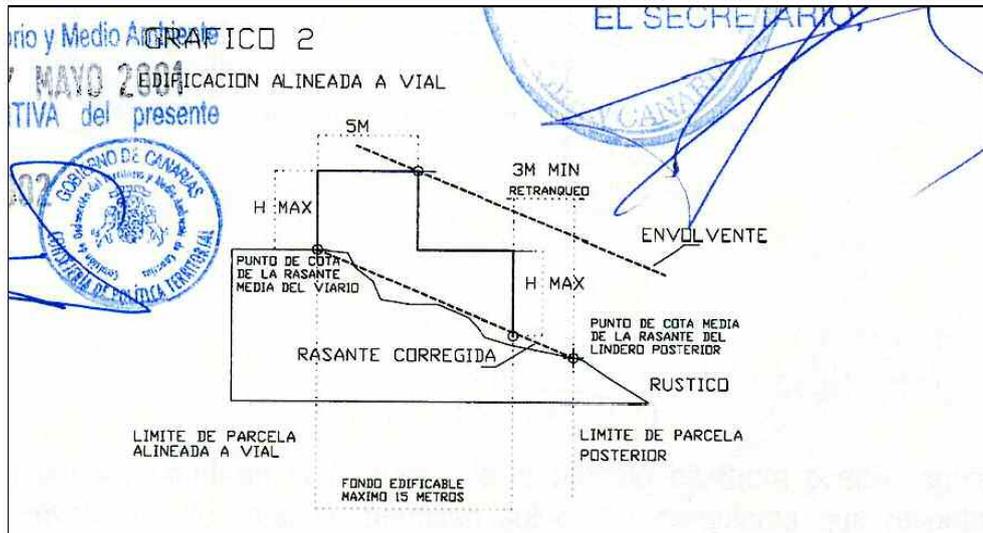
Sobre el lindero de mayor cota de la parcela, a partir del punto de intersección con la rasante corregida, se sitúa la altura máxima permitida ( $H_{max}$ ) y desde ese punto, se traza una línea perpendicular al lindero de cinco (5) metros, pasando por este último una línea paralela a la rasante corregida, siendo esta línea imaginaria la envolvente de la edificación.



## a) En edificaciones alineadas al vial:

Como criterio general a la altura máxima ( $H_{max}$ ) permitida se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario. Debiendo siempre la edificación escalonarse y desarrollarse dentro de la envolvente.

Si existiesen una o dos edificaciones escalonadas en contacto con la nueva edificación esta última deberá adecuarse al escalonamiento evitando la aparición de medianeras.



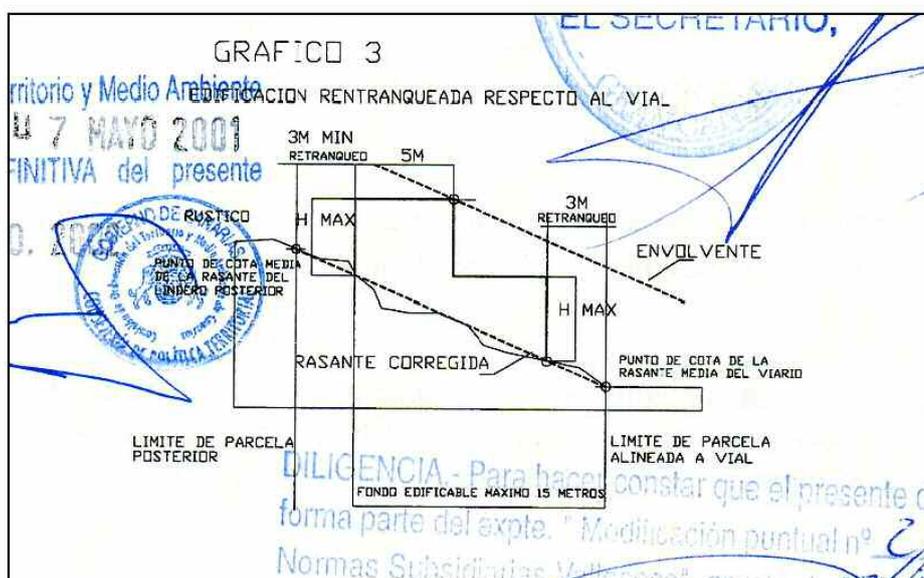
b) En edificaciones retranqueadas respecto al vial:

Como criterio general la altura máxima (Hmax) que se permite se medirá desde la rasante del viario, en el punto medio del lindero frontal con el viario.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente descendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel con cota superior a tres (3) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar a tres (3) metros bajo la rasante de la vía.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente ascendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a siete (7) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar sobre un zócalo ajardinado de tres (3) metros de altura en el sentido ascendente desde el vial.

En ambos casos, los muros de contención no podrán superar los dos metros y medio (2,5) de altura debiendo abancalarse para superar alturas superiores en los casos excepcionales que sea necesario



Excepcionalmente si por las condiciones formales de la parcela no fuera posible agotar la edificabilidad en la envolvente descrita, se permiten soluciones singulares que respeten el sentido de esta ordenanza, a evaluación por la oficina Técnica Municipal.

#### 9.7.5 Sótanos y Semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos pero no podrá instalarse en ellos ninguna pieza habitable; también deberán cumplir con la altura máxima establecida y en los casos de edificaciones en ladera deberán cumplir además con lo determinado en el apartado 9.7.4.b de este documento.

#### 9.8 Condiciones estéticas.

##### 1. Salientes y vuelos:

No se admite rebasar la alineación exterior salvo con cornisas y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en su caso, retrasando el plano de fachada respecto a la alineación oficial de la vía. En tal caso habrá de recuperarse la alineación de la calle en la cubierta.

##### 2. Tratamiento de fachadas:

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán con los siguientes criterios:

a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de ocre, blancos y claros en general).

b) Los aplacados, en su caso, habrán de ser preferentemente de madera pintada. Se admite el aluminio anodizado de color bronce y lacado en blanco y verde, y carpintería metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.

c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.

d) Las plantas bajas no destinadas a vivienda deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

e) Los cerramientos en parcelas de edificación abierta se formarán preferentemente con elementos vegetales.

En todo caso, los cierres de obra no podrán tener una altura superior a un metro con cincuenta (1,50)

centímetros en obra de fábrica y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.

f) Salvo cuando esta lo autorice, estarán prohibidos los lavaderos, tendedores, torreones y otras construcciones auxiliares en cubierta, que deberá por tanto, conservar su entidad unitaria como remate de la construcción. Al menos el cincuenta por ciento de la cubierta habrá de rematarse con teja curva.

##### 3. Tratamiento de muros de contención:

a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de dos metros y medio (2,5).

b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento cumplirá con lo establecido en el punto f) del apartado anterior.

#### 9.9 Condiciones generales de protección de las construcciones singulares en los Asentamientos Rurales.

1) Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2) A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.

#### 9.10 Condiciones de Gestión (artículo 97 b - TR).

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.

2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con parcelación económica.

3) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Lo que se hace público a los efectos legales oportunos, en Valleseco, a cuatro de marzo de dos mil diez.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Dámaso A. Arencibia Lantigua.