

unifamiliares, de una planta, en las que los mínimos se reducen a 2 m. lineales para luces rectas y diámetro, y a 8 m<sup>2</sup> para la superficie.

b) En los patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que H<sup>2</sup>/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas diámetro y superficie que en el punto anterior.

c) En los patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que H<sup>2</sup>/20. Se fija un mínimo de 3 m. lineales para luces rectas y diámetro, y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie.

Los vuelos a patio deberán respetar las dimensiones exigidas en este artículo.

#### Artículo XXVII — Patios abiertos a fachada

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada.

#### Artículo XXVIII — Solanas

Se considera solana todo espacio exterior cubierto y cerrado por ambos lados.

La profundidad de la solana, medida entre línea de cierres, será como máximo la misma que su altura.

La abertura mínima de solana por habitación será de 2 m. y la profundidad máxima, en cualquier caso, será de 3 m.

#### Artículo XXIX — Retranqueos

Como norma general, se permiten retranqueos, tanto en planta baja como alzadas, excepto donde se fije su prohibición expresa en las fichas de ordenación.

#### Artículo XXX — Tendaderos

Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

#### Artículo XXXI — Reordenación de Volumen

En los casos en que, expresamente, se autorice en las fichas de ordenación, se podrá reordenar el volumen de edificación previsto, de manera que, desde una perspectiva más próxima y detallada, se obtenga una mayor adecuación de las construcciones a su entorno.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se reordenarán zonas completas.  
b) No disminuirán los espacios libres, que deberán mantener su cohesión y unidad.

c) No se aumentará el volumen total.

d) Se podrá edificar hasta una planta más de lo previsto en los planos de ordenación.

La tramitación será la especificada en la legislación para los Estudios de Detalle.

#### Artículo XXXII — Unidades de Actuación o Ejecución

Se determinan en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la in edificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte, o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Actuación o Ejecución.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1990, en las Unidades de Ejecución previstas en la presente Revisión, el Ayuntamiento será el beneficiario del 15% del aprovechamiento Real de la Unidad.

#### Artículo XXXIII — Condiciones generales de urbanización

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales.

#### Artículo XXXIV — Disposición Transitoria

Las edificaciones que, por la entrada en vigor de la presente Normativa, queden fuera de ordenación al sobrepasar las condiciones de edificabilidad establecidas (altura, profundidad edificable, ocupación, etc.), podrán ser objeto de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones higiénicas y estéticas, así como de modificación de uso; pero, en ningún caso, de aumento de volumen.

### UNIDADES DE ACTUACION Y EJECUCION

Sin perjuicio de lo previsto en el Art. XXXII de las Ordenanzas y de las posteriores delimitaciones que, a instancia de parte o de oficio, puedan ser concretadas por el Ayuntamiento, desde esta Revisión de Normas se marcan ocho Unidades de Actuación y cinco Unidades de Ejecución.

Dichas Unidades se reflejan en los planos n<sup>o</sup> 8 y 9 de la Documentación Gráfica.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 8/1990, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, las Unidades de Ejecución quedan sometidas a la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento real reconocido por el planeamiento, que redundará en beneficio del Ayuntamiento.

El plazo para la adquisición del derecho urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las NNSS (Art. 15 Ley 8/90)

El plazo de solicitud de licencia será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

### SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### Artículo XXXV — Suelo Apto para Urbanizar

Es aquél que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo.

El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes correspondientes de cesión, equidistribución y urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva del preceptivo Plan Parcial.

El plazo para la solicitud de licencia será igual al señalado para suelo urbano, es decir, tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo XXXVI — Sector

Es la unidad básica de Suelo Apto para Urbanizar, donde debe producirse el reparto de cargas y beneficios.

#### Artículo XXXVII — Subsector

Es la unidad básica de Ejecución del Suelo Apto para Urbanizar. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente, se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

#### Artículo XXXVIII — Poligonización de Subsectores

Cada subsector podrá ejecutarse unitariamente, o dividirse en dos, o más, polígonos independientes; si bien, para que ello sea posible, sin la existencia de Plan Parcial previo, deberán cumplirse los siguientes parámetros:

a) Se recogerá documentalmente una Ordenación General del Subsector, ubicando los espacios de cesión y viales públicos, así como recogiendo los sistemas e infraestructuras comunes a todos los polígonos. La urbanización señalada en esta Ordenación General, se deberá ejecutar en los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización señalados en el apartado f).

b) Se cuantificará el aprovechamiento de cada polígono.

c) Se delimitarán los polígonos, reflejando, exactamente las obligaciones de urbanización parcial de cada uno de ellos.

d) Se constituirá aval por valor del 6% de la obra de urbanización a realizar.

e) Se determinará la ubicación del 15% del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento.

f) Cada polígono tendrá su propio Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el Documento General de Ordenación.

g) La Ordenación General señalada en el apartado a) se tramitará ante el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente para su aprobación definitiva, previa aprobación inicial y provisional por parte del Excmo. Ayuntamiento de Anguciana, una vez expuesto al público durante un periodo no inferior a 15 días hábiles.

### DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se delimita un único sector de Suelo Apto para Urbanizar de calificación Residencial, reflejado en los planos de Ordenación.

Considerando la globalidad del sector, se obtiene una superficie bruta de 94.500 m<sup>2</sup>, la cual deberá ser tenida en cuenta, unitariamente, a efectos de cómputo de cesiones, tanto para zonas verdes, como para otras dotaciones. La cuantificación se realizará según lo dispuesto en el nexo al Reglamento de Planeamiento, concretándose usos lo suficientemente amplios, que deberán precisarse a nivel de Plan Parcial, teniendo en cuenta las necesidades dotacionales del Municipio en cada momento.

Este sector se divide en tres subsectores que, de acuerdo con la Normativa de estas Ordenanzas, podrán ejecutarse independientemente. Son los siguientes:

Subsector S1-A: Con una superficie de 31.460 m<sup>2</sup>.

Subsector S1-B: Con una superficie de 24.290 m<sup>2</sup>.

Subsector S1-C: Con una superficie de 38.750 m<sup>2</sup>.

Las características específicas, de desarrollo y gestión de cada subsector, se determinan en las fichas que siguen.

Se delimita, asimismo, un único sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial, definido en la ficha correspondiente.

La cesión al Ayuntamiento, respecto del aprovechamiento real, se cuantifica en el 15% , de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/1990, lo cual deberá reflejarse en los documentos de plan parcial.

#### SUBSECTOR S1-A

Situación: Norte Casco Urbano

Superficie Bruta: 31.460 m<sup>2</sup>.

Calificación: Residencial.

Usos compatibles: A definir en Plan Parcial.

Usos incompatibles: Industrial. Agrícola.

Densidad máxima: 30 viviendas/ha.

Nº máximo de viviendas: 94.

Edificabilidad parcela neta resultante: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo: 0,33 m<sup>2</sup> construibles de uso y tipología característicos por cada m<sup>2</sup>. del área respectiva.

Área de reparto: Área del mismo subsector S1-A, 31460 m<sup>2</sup>

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

Proyecto de Urbanización. Poligonización según Normativa General. Gestión por Compensación.