



Junta Vecinal de Yudego

Expediente núm.: 46/2025

Asunto: Segunda licitación adquisición inmueble Calle Real n.º 27

CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DE LA JUNTA VECINAL

D. Adrián Veira Carabel, Secretario-Interventor de la Entidad Local Menor de Yudego, perteneciente al Municipio de Sasamón (Burgos), de conformidad con el artículo 3.2.f) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de las Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional,

CERTIFICO

Que la Junta Vecinal de Yudego, en sesión extraordinaria celebrada el día 15 de julio de 2026, adoptó, por 2 votos a favor, 1 abstención y ninguno en contra, el siguiente

ACUERDO

“Considerando la necesidad de adquirir el siguiente inmueble:

Referencia catastral	7407605VM1970N0001EH
Localización	Calle Real, n.º 27
Clase	Urbana
Linderos	Norte: Inmueble situado en Calle Plaza n.º 1 Sur: Calle Real Este: Calle Plaza Oeste: Inmueble situado en Calle Real n.º 25
Edificaciones	La edificación consta de edificio principal destinado a vivienda de 222 metros cuadrados, consta de planta baja, y planta primera.
Titulares:	GUTIERREZ MIGUEL APRONIANO 7****496* TEODORO PASCUAL GUTIÉRREZ 1****558*

CERTIFICADO
Número: 2026-0027 Fecha: 15/07/2026

Cód. Validación: 7TKMZQSCQNCJ9CXNHNOQD477C
Verificación: <https://yudego.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4





Junta Vecinal de Yudego

	<i>PASCUAL GUTIÉRREZ LUIS MIGUEL 1****737*</i>
	<i>GUTIERREZ MIGUEL FERMIN [HEREDEROS DE] 1****220*</i>
	<i>GUTIERREZ MIGUEL ANIANO 1****489*</i>
	<i>GUTIERREZ GALIANO JOSE APRONIANO 1****592*</i>
	<i>GUTIERREZ GALIANO MARIA ISIDRA 1****424*</i>

Considerando que por Decreto de Alcaldía de 21 de octubre de 2025, fue declarado desierto el procedimiento para la adquisición directa del bien sito en Calle Real n.º 27 en esta Localidad de Yudego. Asimismo, fue acordado el inicio de nuevo expediente de contratación.

Considerando que el fin que se pretende es rehabilitar dicho inmueble para afectarlo al uso público, destinándolo a una “Casa de la Cultura”.

Considerando que existe disposición por parte de la parte propietaria de enajenar a esta Junta Vecinal el citado inmueble de su propiedad.

Considerando que se considera como mecanismo más adecuado para la finalidad pretendida su adquisición directa por cuanto:

- Su ubicación estratégica, encontrándose dentro del núcleo urbano Yudego de fácil acceso para los vecinos lo que garantiza una alta afluencia y aprovechamiento del futuro espacio cultural.*
- La inexistencia de otros inmuebles de titularidad de esta Junta Vecinal que dispongan de la superficie, accesibilidad o condiciones técnicas mínimas requeridas.*
- La construcción de un nuevo edificio en solar urbano supondría un coste significativamente mayor en recursos económicos y tiempo de ejecución*

Considerando que dicho inmueble es necesario para los intereses municipales para el ejercicio de la competencia de cultura, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20.1.o) y 50.2 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Jurídico de Castilla y León.

Considerando que, con fecha 23 de junio de 2025, por esta Alcaldía Pedánea se emite memoria justificativa de la adquisición directa del bien inmueble de conformidad con lo establecido en los artículos 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 27.1 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas -RGLPAP-, aprobado por Real Decreto 1373/2009.

Considerando que, con fecha 28 de mayo de 2025, se emite informe pericial en relación al inmueble por parte del Arquitecto D. Santiago López Cormenzana (colegiado en el C.O.A.C.y.L.E con el nº 2370), de conformidad con los artículos 11.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades

CERTIFICADO
Número: 2026-0027 Fecha: 15/07/2026

Cód. Validación: 7TKMZOSQNCJ9CXNHNOQD477C
Verificación: <https://yudego.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4





Junta Vecinal de Yudego

Locales y 116.3.b) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Considerando que, con fecha 26 de junio de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Sasamón (Municipio al que pertenece esta Entidad de Ámbito Inferior al Municipio), en sesión ordinaria, y de conformidad el artículo 51.3 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, autorizó a esta Junta Vecinal la adquisición del citado inmueble.

Considerando que, con fecha 10 de julio de 2026, por esta Alcaldía Pedánea se dicta Providencia solicitando la emisión de informes a la Secretaría e Intervención para el reinicio del expediente.

Considerando que, con fecha 10 de julio de 2026 se dicta informe de Secretaría en cuanto a la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Considerando que, con fecha 10 de julio de 2026, por la Intervención se emite informe en relación a la determinación del órgano de contratación, correspondiéndole a esta Alcaldía Pedánea por no superar el valor estimado del contrato el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

Considerando que, con fecha 10 de julio de 2026, se emite por la Intervención informe de fiscalización previa favorable en cuanto a la autorización del gasto.

Expuesto lo anterior, es por lo que esta Alcaldía Pedánea eleva, para su aprobación por la Junta Vecinal, la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. *Aprobar el expediente de contratación para la adquisición directa del bien descrito en los antecedentes, convocando su licitación y notificando a los propietarios y en la dirección indicada que consta en el presente documento.*

El procedimiento de adquisición será el de adquisición directa.

SEGUNDO. *Aprobar los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares*

TERCERO. *Autorizar la cantidad de 8.000,00 € con cargo a la aplicación presupuestaria 2025.9200.60900 del Presupuesto General de la Junta Vecinal de Yudego para 2025.*

CUARTO. *Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.*

CERTIFICADO
Número: 2026-0027 Fecha: 15/07/2026

Cód. Validación: 7TKMZSCQNCJ9CXNHNOQD477C
Verificación: <https://yudego.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4





Junta Vecinal de Yudego

QUINTO. A fin de ampliar la transparencia se publique el presente Decreto por la Secretaria en la sede electrónica municipal y en la Plataforma del Sector Público.

SEXTO. Publicar en el perfil de contratante toda la documentación integrante del expediente de contratación, en particular el pliego de cláusulas administrativas particulares y la documentación técnica. La documentación necesaria para la presentación de las ofertas tiene que estar disponible el mismo día de publicación del anuncio de licitación.

SÉPTIMO. Finalizado el plazo de presentación de proposiciones, se procederá a la apertura de las proposiciones en los términos que marca el Pliego."

Y para que así conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Pedáneo y sellado con el del mismo, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En Sasamón, en la fecha de firma al margen.

V.º B.º

El Alcalde Pedáneo,

Fdo. Luis Jesús Corredera González

El Secretario-Interventor,

Fdo. Adrián Veira Carabel

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

CERTIFICADO
Número: 2026-0027 Fecha: 15/07/2026

Cód. Validación: 7TKMZSCQNCJ9CXNHNOQD477C
Verificación: <https://yudego.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4



VALORACIÓN DE INMUEBLE SITO EN CALLE REAL Nº 27.

YUDEGO. (BURGOS).



SOLICITANTE: JUNTA VECINAL DE YUDEGO.

TÉCNICO: SANTIAGO LÓPEZ CORMENZANA. -ARQUITECTO.

LOPEZ CORMENZANA
SANTIAGO - 13141034F

Firmado digitalmente por LOPEZ
CORMENZANA SANTIAGO -
13141034F
Fecha: 2025.05.28 14:02:02 +02'00'

SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

a) Solicitante:

JUNTA VECINAL DE YUDEGO.

b) Finalidad:

Determinar su valor de mercado para proceder a su compra directa. Fecha de valoración
27/05/2025.

c) Redactor:

Redacta la presente Valoración Santiago López Cormenzana, Arquitecto, con D.N.I. 13.141.034-F, colegiado en el C.O.A.C.y.L.E con el nº 2370, y domicilio en Pl. Alonso Martínez nº 7 of 83.

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

Tasación de: INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA ADOSADA A COLINDANTES. EN LA ACTUALIDAD SIN USO.

Municipio: YUDEGO- SASAMÓN.

Provincia: BURGOS

Calle: REAL.

Número: 27

Referencia Catastral: 7407605VM1970N0001EH.

Código Postal: 09123.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7407605VM1970N0001EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

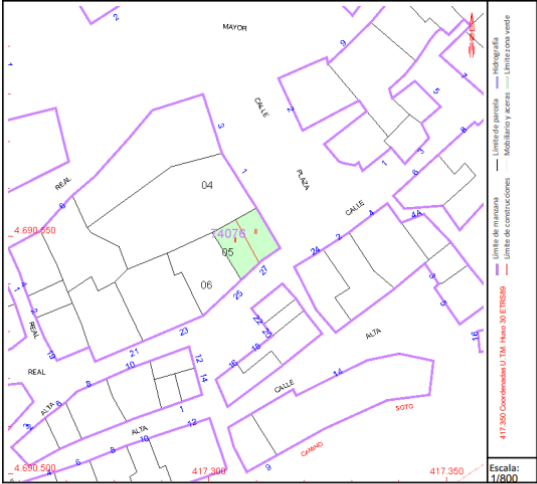
Localización:
CL REAL [YUDEGO] 27
09123 SASAMON [Yudego] [BURGOS]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 222 m2
Año construcción: 1885

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	59
VIVIENDA	/01/1	59
ALMACEN	/00/	52
ALMACEN	/01/1	52

PARCELA

Superficie gráfica: 111 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 27 de Mayo de 2025

DATOS Y ANTECEDENTES.

Por parte del Ayuntamiento se aporta nota de Catastro del inmueble.

La parcela y las edificaciones está perfectamente identificada con la ficha de Catastro la visita realizada al inmueble. En la visita se identifica el inmueble, se encuentra perfectamente definido.

GOBIERNO DE ESPAÑA VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA			SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE Referencia catastral: 7407605VM1970N0001EH			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA	
Localización: CL REAL [YUDEGO] 27 09123 SASAMON [Yudego] [BURGOS]		Superficie gráfica: 111 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal	
Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 222 m2 Año construcción: 1885			
CONSTRUCCIÓN			
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²	
VIVIENDA	/0001	59	
VIVIENDA	/01/	59	
ALMACEN	/00/	52	
ALMACEN	/01/	52	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 27 de Mayo de 2025

La valoración se realiza según indicaciones de la propiedad y libre de cargas.

En la actualidad el inmueble, se encuentra sin uso residencial. Consta de un edificio principal (vivienda de 2 plantas). El inmueble se encuentra en mal estado de conservación con la cubierta hundida parcialmente. En la actualidad se encuentra sin uso, y existe riesgo de más hundimientos.

A modo de prudencia a la hora de la valoración se toma la menor superficie de la parcela (en este caso la de Catastro 111 metros cuadrados), y de superficie edificada 222 metros cuadrados correspondiente a la ocupación total de la parcela en dos plantas.

Linderos:

Norte: Inmueble situado en Calle Plaza N° 1.

Sur: Calle Real.

Este: Calle Plaza.

Oeste: Inmueble situado en Calle Real N° 25

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

- Comprobaciones realizadas:

Se ha realizado la identificación física del bien objeto de tasación. La edificación se encuentra construida (en estado ruinoso) y perfectamente delimitada. Se realizó visita desde el exterior, no siendo posible acceder al interior. No existe terreno alrededor, la parcela está construida al 100%.

Se toma como superficie a efectos de realizar la presente valoración y a modo de prudencia la superficie del Catastro, dado que no se posee la Nota de Registro ni se ha podido realizar medición dado el estado de conservación.

La superficie del bien a efectos de la valoración es una parcela de 111 metros cuadrados. En su interior hay una vivienda de 2 plantas con 111 metros cuadrados por planta, en mal estado de conservación.

- Relación de documentos utilizados:

Plano de situación.

Ficha de Catastro.

Fotografías.

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sasamón.

SERVIDUMBRES. Este terreno según inspección visual no se aprecian servidumbres, si bien se valora el bien, como libre de cargas por indicaciones de la propiedad.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad:

Tipo de núcleo: Municipio de la Provincia de Burgos, ubicado en la Zona Oeste, dentro de la zona de influencia de Sasamón.

Ocupación laboral dominante: Múltiple.

Población (según censo 2018):

- Población de derecho: 141 habitantes.
- Diferencia entre población de hecho y de derecho: No significativa

Tendencia de evolución de la población de derecho: Estable-En disminución.

Entorno:

Tipo: Urbano

Nivel de renta: Medio

Rasgos de homogeneidad arquitectónica: Predomina la vivienda unifamiliar entre medianeras, alternada con viviendas unifamiliares conforme nos alejamos del centro del municipio.

Usos dominantes: Residencial.

Infraestructuras existentes:

- Pavimentación: Bueno.
- Alcantarillado: Bueno.
- Alumbrado público: Bueno.
- Abastecimiento de agua: Bueno.
- Suministro eléctrico: Bueno.
- Servicio telefónico: Bueno.

Equipamientos y servicios:

- Comercial: Existe en núcleos colindantes.
- Escolar: Existe en núcleos colindantes.
- Lúdico: Existe en proximidades.
- Deportivo: Existe en proximidades.
- Religioso: Existe en proximidades.
- Asistencia médica: Existe en proximidades
- Aparcamiento: Existe en proximidades.
- Bancos: Existen en núcleos colindantes.
- Restaurantes: Existen en núcleos colindantes.

Comunicaciones:

Esta perfectamente conexas con el resto del núcleo. La calle Real es travesía de la Carretera BU-V-4048 que comunica Yudego con Villandiego y con la A-231. Autovía que comunica con Burgos y León.

Nivel de desarrollo edificatorio del entorno: Terminado

Grado de consolidación: Construido más del 90%

Antigüedad característica: construcciones antiguas/nuevas y tradicionales del municipio.

Evolución de los últimos años: media-baja.

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE

Realizada visita el día 21 de mayo de 2025. Se observa que se trata de un edificio de planta más o menos rectangular, con acceso por la Calle Real, si bien tiene frente también a la Calle Plaza.

Se trata de una edificación con más de 100 años de antigüedad. Inicialmente destinada a vivienda y ahora en la actualidad deshabitada y en muy mal estado de conservación.

Las fachadas son de sillería y mampostería de piedra. Estructura de madera, tanto en forjado como en cubierta. La cubierta tiene acabado de teja parcialmente hundido..

Las instalaciones interiores están desfasadas e inservibles.

A efectos de la valoración se toma como referencia la menor de las superficies entre Catastro, Registro y medición realizada. **Aplicando el criterio de cautela se considera la superficie de menor valor.**

La superficie del bien a efectos de la valoración es una parcela de 111 metros cuadrados. En su interior hay una vivienda de 2 plantas con 111 metros cuadrados por planta. Su estado de conservación es malo

.

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

La edificación consta de edificio principal destinado a vivienda de 222 metros cuadrados, consta de planta baja, y planta primera.

DESCRIPCION URBANISTICA

Urbanísticamente se trata de una parcela clasificada como Casco Urbano, dentro de la Ordenanza 1 Casco Antiguo. Normas Subsidiarias de Sasamón.



	ENTORNO DE CAUTELA DEL PATRIMONIO EDIFICADO
	LIMITE SUELO URBANO
	LIMITE S. RUSTICO PROTECCION INFRAESTRUCTURAS
	LIMITE S. RUSTICO ASENTAMIENTO TRADICIONAL
	LIMITE S. RUSTICO PROTECCION CULTURAL
	LIMITE S. RUSTICO PROTECCION NATURAL
	LIMITE SUELO RUSTICO COMUN
	DEFICION ALINEACION OFICIAL
	ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO
	ORDENANZA 2. AMPLIACION DE CASCO
	ORDENANZA 3. INDUSTRIAL
	ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTOS
	ORDENANZA 5. ZONAS VERDES

REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

a) Propietario:

Estado de ocupación: El inmueble se encuentra sin uso dado su mal estado de conservación. De la inspección visual realizada no se observa ninguna carga ni servidumbre.

ANALISIS DE MERCADO

- Oferta:

Inmuebles terminados en venta: baja. Prácticamente no existen viviendas en venta

Inmuebles en construcción: baja

- Demanda:

Características y nivel de renta: baja.

Intensidad de la demanda: baja

- Precios actuales de venta al contado o de alquiler: ± 25 % dependiendo de la antigüedad, del estado de conservación y situación.

- Expectativas:

Oferta-demanda: Desequilibrada.

Revalorización: Similar al resto del municipio. Nula.

DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TECNICOS

Al tratarse de un edificio con cierta relevancia constructiva, que se pretende destinar a uso dotacional, y que el municipio tiene pocos testigos fiables, no se considera apropiado realizar la valoración por el Método de Comparación.

La valoración se efectúa con relación al valor que debería tener en fecha en la del expediente: 27/05/2025.

Dada mi experiencia de más de 3 años como asesor en el Ayuntamiento de Sasamón realizo la valoración según mi experiencia, en ventas de edificios, así como en otras valoraciones realizadas. Aplicando coeficientes según antigüedad, ubicación, interés en la compra, características constructivas, relevancia, etc....

Valor del Suelo: $111,00 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2 = 4995,00 \text{ €}$.

Valor de la Edificación $222,00 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 3.330,00 \text{ €}$.

TOTAL, VALOR DE TASACIÓN = 8.325,00 €.

VALORES DE TASACION

Valor total de tasación: 8.325,00 €

El valor de tasación asciende a la cantidad de OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS. (8.325,00 €).

DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Documentación gráfica:

- Fotografías.
- Ficha de Catastro.
- Plano de Normas Urbanísticas.

En Burgos a 28 de mayo de 2025.

LOPEZ CORMENZANA
SANTIAGO -
13141034F

Firmado digitalmente por LOPEZ
CORMENZANA SANTIAGO -
13141034F
Fecha: 2025.05.28 14:02:37 +02'00'

Fdo. Santiago López Cormenzana.
Arquitecto colegiado nº 2370.

ANEXO FOTOGRÁFICO.







ANEXO CATASTRO.



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7407605VM1970N0001EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL REAL [YUDEGO] 27
09123 SASAMON [Yudego] [BURGOS]

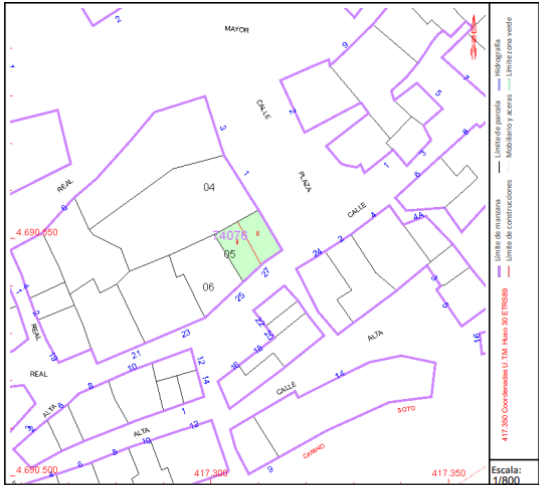
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 222 m2
Año construcción: 1885

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/0001	59
VIVIENDA	/01/	59
ALMACEN	/00/	52
ALMACEN	/01/	52

PARCELA

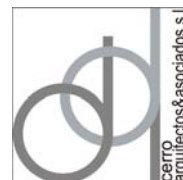
Superficie gráfica: 111 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 27 de Mayo de 2025

ANEXO NORMAS URBANISTICAS.



CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

Artº 6º.-ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

Dentro del suelo urbano de los diferentes núcleos se distinguen las zonas que se señalan a continuación, en función de sus características homogéneas de tipologías y usos, coincidentes con las diferentes ordenanzas de aplicación a cada una de ellas, que son las siguientes:

6.2: ORDENANZA 1: CASCO ANTIGUO

AMBITO DE APLICACION Y CARACTERISTICAS

Abarca el núcleo de carácter rural existente, caracterizado por una parcelación y trazado viario irregular, con una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares entre medianeras con patios interiores y dependencias auxiliares anejas, tejido sobre el cual se ha producido una mínima renovación por sustitución o ampliación de la edificación.

La normativa propuesta persigue el mantenimiento del carácter rural, la mejora de las condiciones de habitabilidad, dotaciones públicas y urbanización, el respeto de las tipologías, tejidos y trazados originales, y la consolidación de la trama urbana existente, permitiendo el desarrollo de usos y actividades de características más urbanas que potencien la revitalización del núcleo.

Será de aplicación en todas las zonas consolidadas que presentan una morfología predominante de edificaciones entre medianeras y formando manzanas cerradas que definen frentes de manzana en general continuos y sin retranqueos respecto de la alineación exterior, para usos residenciales.

CONDICIONES DE USO

1) Uso predominante:

- Residencial. Vivienda en edificación unifamiliar, pudiendo ejecutarse una única vivienda como máximo por parcela.

2) Usos compatibles:

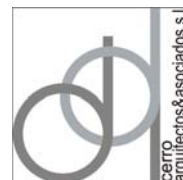
- Terciario: - comercial: Tipo A, subtipos a, b, c y d;

Tipo C, subtipo b (con superficie de venta no superior a 400 m²) y subtipo a. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido solo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a esta.

Tipo E, subtipo b.

- hostelería. Tipos A, B y C.

- oficinas. Tipos A (en situación exclusiva o compartido solo en la planta baja y /o primera) y B.



- Dotacional.

- equipamientos
- espacios libres públicos
- zonas verdes
- servicios urbanos

3) Usos prohibidos:

- Todos los demás. Se prohíbe expresamente el uso industrial.

CONDICIONES DE EDIFICACION TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Edificación unifamiliar entre medianeras o agrupada, en manzana cerrada, sin configurar patio de manzana.

ALINEACIONES

Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Ordenación de alineaciones, a escala 1:2.000. Tienen carácter obligatorio.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El resultante de aplicar las condiciones de volumen.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Altura máxima

La altura de la edificación será de dos plantas (2) y otra bajo cubierta. La altura máxima de la edificación medida desde la rasante al alero es siete metros (7 m).

Aprovechamiento bajo cubierta

Se permite el uso vividero bajo cubierta a partir de 1,50 metros de altura.

Bajo rasante

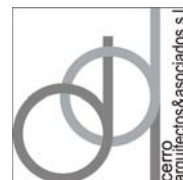
En los sótanos se permite la ocupación de la totalidad de la parcela para uso de garaje aparcamiento de vehículos; en planta semisótano, la ocupación máxima corresponderá con la de la planta baja.

Altura

Planta baja: Mínimo de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), con un máximo de cuatro con cincuenta metros (4,50 m).

Planta de pisos: Mínimo de dos metros sesenta centímetros (2,60 m)

Fondo máximo de la edificación



El fondo edificable será como máximo de dieciséis metros (16 m).

Ocupación máxima en planta

No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.

Retranqueos mínimos

No se permiten retranqueos a la alineación exterior ni a linderos laterales. En casos de sustitución de edificaciones existentes retranqueadas sobre la alineación oficial y casos de edificación entre medianeras también retranqueadas, previa consulta y aprobación por parte de los servicios técnicos municipales, podrá ejecutarse la nueva edificación retranqueada o en condiciones excepcionales de posición de acuerdo a los criterios compositivos y volumétricos de la manzana y zona en que se encuentre enclavada

Pendiente máxima de la cubierta:

La cubierta tendrá una pendiente máxima del 35%, medido desde el borde superior del vuelo del forjado de la planta inmediatamente inferior, con una altura libre máxima de la cumbre de cuatro metros (4 m) desde la cara superior del último forjado.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima

Será la catastral existente a la entrada en vigor de las presentes Normas o de 50 m² en nuevas parcelaciones.

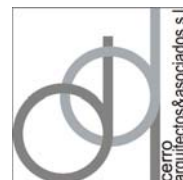
Frente mínimo

Será la de la parcela catastral existente.

Cuando se definan nuevas parcelas estas nunca podrán tener un frente o fachada a calle menor de cinco metros (5 m). En nuevas parcelaciones, no se permitirá la construcción de más de cuatro viviendas unifamiliares adosadas con la misma morfología y estética edificatoria.

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

1. Se admiten terrazas, balcones y miradores en plantas sobre la baja, no pudiendo sobresalir de la alineación exterior mas de sesenta centímetros (0,60 m), ni tener un ancho superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), cuando se trate de balcones y a dos metros (2 m), cuando se trate de miradores.



2. Deberán emplearse en la construcción los materiales tradicionales, piedra de tipología únicamente del lugar, enfoscados en colores sienas y terrosos, cubiertas con teja curva o mixta parda o rojiza en colores tradicionales. Así mismo la proporción del uso de piedra en fachada será superior al 50 % de los materiales a emplear en dichas fachadas. Se prohíbe el ladrillo cara vista, la carpintería exterior en su color natural y en blanco, siendo preferente el uso de colores oscuros. Así mismo se prohíben los colores llamativos.

3. Las planta bajas no residenciales deberán tratarse con elementos de diseño y composición unitarios con el resto del edificio.

4. Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianeras vistas.

5-En el municipio de Castrillo de Murcia y en toda la zona de influencia visual del Colacho, se prestará especial atención al mantenimiento de la tipología y volumen edificatorio, composición de fachadas en materiales clásicos y nobles. Será preceptiva la presentación de una propuesta edificatoria, la cual será sometida a juicio de los servicios técnicos municipales para su aprobación con anterioridad a la presentación del proyecto edificatorio.

CONDICIONES PARTICULARES

Plazas de aparcamiento:

En obras de nueva edificación en promociones de 3 viviendas en adelante y 300 m² en otro uso se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda y por cada 100 m² construidos de otro uso.

Cerramiento de parcelas:

- Se realizara por la alineación oficial.
- Se realizaran con materiales adecuados y con carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada. Se prohíbe expresamente el uso de bloque de hormigón y similares.
- La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 metros salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior y se justifique adecuadamente su necesidad.

Bodegas:

Los municipios que por su estructura urbana cuenten con bodegas bajo rasante, deberán respetar esta condición siendo obligatoria la rehabilitación y adecuación de las mismas, no pudiendo ser derribadas para la ejecución de nuevas edificaciones.

Infraestructuras Urbanas.

Cuando por motivos excepcionales la parcela no cuente con todos los servicios urbanos establecidos, estos, deberán ejecutarse según las directrices marcadas por los servicios técnicos municipales, siendo el coste de los mismos a cargo del promotor.