

01.MU MEMORIAS URBANÍSTICAS

03. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	1
CAPÍTULO 1.1	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	1
Artículo 1	Régimen general de la edificación	1
Artículo 2	Objeto y contenido	1
Artículo 3	Definiciones	1
Artículo 4	Condiciones de posición de la edificación	4
Artículo 5	Condiciones de ocupación de la parcela	6
Artículo 6	Condiciones sobre altura de la edificación	7
Artículo 7	Condiciones habitabilidad y accesibilidad	8
Artículo 8	Condiciones de aprovechamiento	8
CAPÍTULO 1.2	CONDICIONES PARTICULARES	10
Artículo 9	Condiciones particulares	10
TÍTULO 2	CONDICIONES DE USO	11
CAPÍTULO 2.1	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	11
Artículo 10	Regulación de usos	11
Artículo 11	Tipos de usos	11
Artículo 12	Clases de usos	11
CAPÍTULO 2.2	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	14
Artículo 13	Régimen de los usos	14
TÍTULO 3	ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	17
Artículo 14	Régimen	17
Artículo 15	Edificación unifamiliar (Ordenanza U)	17
Artículo 16	Edificación plurifamiliar (Ordenanza P)	23
Artículo 17	Suelo libre de uso y dominio público	28
Artículo 18	Infraestructuras	29
CAPÍTULO 3.1	CONDICIONES ESTÉTICAS	29
Artículo 19	Interpretación	29
Artículo 20	Condiciones generales	29
Artículo 21	Fachadas	30
Artículo 22	Medianeras	30
Artículo 23	Cubiertas	30
Artículo 24	Materiales	30



TÍTULO 1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1 Régimen general de la edificación

En todo lo no establecido en estas Normas Urbanísticas, o en aquellos aspectos interpretables de las mismas, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Becerril de la Sierra de 1986, con la aplicación subsidiaria del régimen transitorio de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; y en las ordenanzas municipales, en especial:

- Ordenanza urbanística municipal sobre las condiciones estéticas y de la edificación (BOCM nº 202, de 24 de Agosto de 2012)
- Ordenanza municipal sobre las normas generales de urbanización (BOCM nº 72, de 26 de marzo de 2009)

Artículo 2 Objeto y contenido

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en las parcelas incluidas en el sector nº10 “Majada de las Monjas”.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares de cada ordenanza, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Artículo 3 Definiciones

PARCELA

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

SOLAR

Son aquéllas parcelas del futuro suelo urbano consolidado del ámbito que cuentan con las obras de urbanización a su servicio terminadas en los términos en que las defina el Proyecto de Urbanización aprobado correspondiente.

PARCELA MÍNIMA

Es la establecida en las Condiciones de Volumen de aplicación, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas y/o edificatorias inadecuadas.



Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos dimensionales.

Las parcelas mínimas serán indivisibles salvo para agruparse total o parcialmente a una parcela edificable, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. Se permiten las viviendas plurifamiliares en parcela común.

LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto de la(s) vía(s) pública(s) que sirve(n) de acceso a la parcela, se clasifican en:

- Lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).
- Lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.
- Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

ALINEACIONES

Son las líneas que se fijan en los Planos de Ordenación y que separan:

- a) los suelos destinados a viales públicos y espacios libres de uso público de lo adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Se entiende por rasante el conjunto de poliedros planos que definen las caras superiores de los pavimentos terminados de los viales y espacios libres públicos.

RASANTE OFICIAL

Son las definidas como vinculantes en los Planos de Ordenación del planeamiento de aplicación.

RASANTE NATURAL DEL TERRENO

Es la correspondiente a la cara superior del perfil actual del terreno tal y como viene definida en el plano topográfico base del presente Plan Parcial.



CERRAMIENTOS

Los cierres (no provisionales de obra) de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán respetar las alineaciones exteriores establecidas y cumplir las siguientes condiciones:

1. Cerramiento con vía pública.

- a) Los cerramientos con la vía o espacio libre público no podrán tener, en total, más de 2'50 metros de altura. El zócalo de dicho vallado, de no más de 2,00 metros de altura, podrá ser macizo con acabado en piedra (en mampostería o chapado), o mediante enfoscado y pintado.

La parte superior podrá realizarse mediante vegetación, malla metálica, cerrajería metálica, madera, chapa perforada, o cualquier otro medio que, sin llegar a ser absolutamente opaco, pueda permitir el paso del aire. Esta parte podrá apoyarse en machones. Los colores empleados, tanto en enfoscados, como en los elementos metálicos, necesitarán la previa aprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales.

- b) En el caso de desnivel, se podrá mantener la altura constante en paralelo al terreno o crear bancadas cada 10 metros como máximo de tal forma que se mantengan siempre una altura máxima de 2'50 metros en el punto medio de dichas bancadas. En caso de fuerte desnivel con la vía pública (>15%), y de forma puntual e individualizada, se podrá autorizar un relleno de un metro.

- c) Se deberá medir desde la rasante de la vía pública o el espacio libre público, en el punto medio de cada banqueteo.

2. Cerramiento con otros linderos.

- a) Los cerramientos con otros linderos no podrán tener, en total, más de 2'20 metros de altura. Como mínimo deberá ser de malla metálica de simple torsión sobre postes de acero. El zócalo de dicho vallado podrá ser macizo de no más de 1'50 metros de altura, debiendo dejarse correctamente acabado por ambas caras. La parte superior podrá realizarse mediante malla metálica, cerrajería metálica, madera, chapa perforada, o cualquier otro medio que, sin llegar a ser absolutamente opaco, pueda permitir el paso del aire. Esta parte podrá apoyarse en machones del mismo material que el zócalo, con un intervalo mínimo de 5 metros.

- b) En el caso de desnivel, se podrá mantener la altura constante en paralelo al terreno o crear bancadas cada 10 metros como máximo de tal forma que se mantengan siempre una altura máxima de 2'20 metros en el punto medio de dichas bancadas.

- c) Se deberá medir desde el terreno natural, salvo los casos de fuerte desnivel recogidos en el apartado siguiente.

- d) En caso de fuerte desnivel entre parcelas (>15%), se autoriza un desmante de un metro en la inferior y un relleno de un metro en la superior, permitiéndose, a partir de este punto, un cerramiento opaco de 30 centímetros y no opaco máximo de 1'70 metros. En dicho caso, se



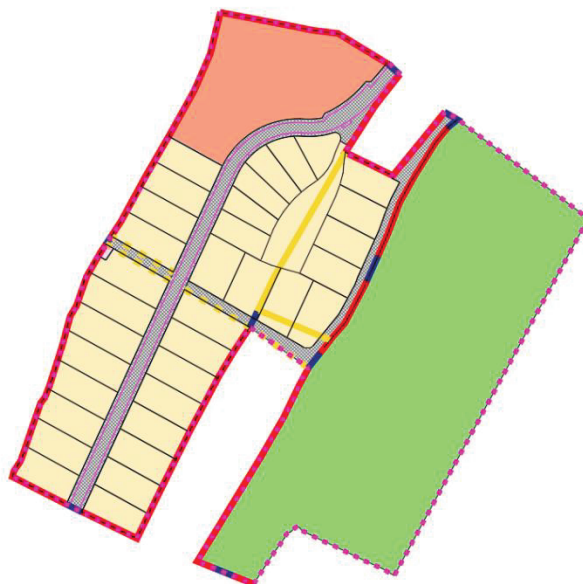
deberá presentar proyecto técnico firmado y visado por técnico competente. Siempre de mutuo acuerdo entre los propietarios afectados.

3. Cerramientos vegetales.

Los cerramientos vegetales se deberán regir según la Ordenanza para la Protección de Espacios Naturales, Parques, Jardines y Arbolado Urbano, y en su defecto, lo que esté establecido en el Código Civil.

4. Mantenimiento de tapias.

Serán prevalentes sobre las anteriores prescripciones, las determinaciones del PORNSEG relativas a la conservación de los muros de piedra (tapias) tradicionales preexistentes que se detallan en el presente Plan Parcial:



Tapias existentes sobre el topográfico de estado actual: los muros señalados en rojo se mantienen en su actual ubicación, el muro señalado en trazo continuo amarillo se traslada para garantizar su conservación a la posición señalada en la línea a trazos amarilla, y en las zonas señaladas en azul se retirará para posibilitar el acceso a los viales y espacios libres de uso y dominio público.

Artículo 4 Condiciones de posición de la edificación

PLANO DE FACHADA

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.



MEDIANERA

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

EDIFICACIÓN EN LÍNEA

Se denomina al caso en el que la alineación y la línea de edificación son coincidentes.

EDIFICACIÓN REMETIDA

Se denomina al caso en el que la línea de fachada es interior a la alineación oficial.

RETRANQUEO

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial, o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a testero, y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Es la menor distancia, medida en metros, entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía o espacio público.

EDIFICACIÓN AISLADA

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

EDIFICACIÓN NO AISLADA

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras, la edificación pareada y la edificación agrupada.



EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente. En tipología unifamiliar también se denomina edificación en hilera o agrupada. En el caso del presente Plan Parcial, esta tipología está prohibida.

EDIFICACIÓN PAREADA

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

Artículo 5 Condiciones de ocupación de la parcela

FONDO EDIFICABLE

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasantes.

OCUPACIÓN

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las Normas Particulares.

La ocupación viene determinada por alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, cuando este exista, por la ocupación máxima de parcela que se admita en planta baja, por los retranqueos a linderos y por la separación entre edificaciones, en su caso.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación sobre y bajo rasante, sin incluir los cuerpos y elementos salientes entre los que se incluyen terrazas voladas y escaleras exteriores que no computarán a los efectos del cálculo de la superficie ocupada.

Los porches y soportales computarán al 50% de su superficie a los efectos del cálculo de la superficie ocupada

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre y bajo rasante), y la superficie total de la parcela.

ESPACIO LIBRE PRIVADO

Son espacios libres privados, los terrenos interiores a una parcela y no ocupables por la edificación sobre rasante en aplicación de la ocupación máxima. En estos espacios libres privados de parcela, se



podrán disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso, no autorizándose movimientos de tierras que alteren las rasantes naturales del terreno por encima de las siguientes prescripciones.

La alteración de la fisonomía topográfica original de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) La alteración de los niveles del terreno en los linderos, tanto a parcelas colindantes como a vías o espacios públicos en general, no podrá ser superior a sesenta centímetros.
- b) Los frentes de parcela con fuerte pendiente que den a vía o espacio libre público mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1,00 metro.
- c) Los taludes no podrán superar una pendiente máxima de 20°, a menos que se trate del terreno original. Los aterrazamientos deberán quedar englobados en la línea imaginaria de 20° que arranque desde un punto elevado un máximo de 1,00 metro del lindero natural en los casos de fuerte pendiente y 60 centímetros en los demás casos.
- d) Cuando existan fuertes desniveles, se podrá nivelar mediante muros de contención, con un máximo de desmorte de 1,00 metro en la parcela inferior y un relleno máximo de 1,00 metro en la superior, produciendo un salto máximo de 2,00 metros. En dicho caso, se deberá presentar proyecto técnico firmado y visado por técnico competente. Siempre de mutuo acuerdo entre los propietarios afectados.
- e) En caso de no existir acuerdo entre ambas partes, podrá autorizarse la ejecución de las obras individuales en cada caso con los máximos establecidos en el punto anterior.

Artículo 6 Condiciones sobre altura de la edificación

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la cornisa del alero de cubierta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja, y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta cuando es admitida por la ordenanza de edificación.

ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

ALTURA DE PISOS

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



Artículo 7 Condiciones habitabilidad y accesibilidad

Las condiciones mínimas que debe tener una vivienda así como sus piezas habitables, será la definida en el Código Técnico de la Edificación, y en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Becerril de la Sierra de 1986.

Todos los proyectos de edificación deberán de justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, especialmente:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril de 2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Código Técnico de la Edificación.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 8 Condiciones de aprovechamiento

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Las plantas de sótano o semisótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

- a) almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja.
- b) garajes.
- c) trasteros de la vivienda del edificio.
- d) cuartos de máquinas e instalaciones.
- e) bodegas.
- f) aseos.

Planta baja



Los patios interiores abiertos o cerrados verticalmente y las terrazas en planta baja no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

Las plantas diáfanas, los porches y soportales computarán al 50% de su superficie a los efectos del cálculo de la superficie edificada.

Se considera como planta diáfana aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de cualquier tipo de cerramiento vertical. Si las plantas diáfanas se utilizaran como aparcamiento, estas zonas computarán al también al 50% a los efectos del cálculo de la superficie edificada, si bien siempre a partir de la superficie de garaje por parcela que no computa superficie edificable especificada en el artículo anterior.

Planta primera y bajo-cubierta.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos salientes cerrados: 100 %
- cuerpos salientes semicerrados: 50 %
- cuerpos salientes abiertos: 25 %

Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada.

Las terrazas entrantes en planta de bajo-cubierta no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta computarán en un 100 % a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en aquellas zonas de altura libre de piso superior o igual a 1,90 metros.

EDIFICABILIDAD

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada por el planeamiento y sus instrumentos de gestión (Proyecto de Compensación) a una parcela por la superficie de la misma.

ALTURA MÁXIMA

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y en número de plantas, asignada por el planeamiento a cada parcela.

La altura (en metros y en número de plantas) se medirá en todas las fachadas de cada edificio, sean estas a lindero frontal, posterior o lateral, desde la rasante natural del terreno en contacto con los planos de fachada.



CAPÍTULO 1.2 CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 9 Condiciones particulares

1. Los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial del ámbito de la Majada de las Monjas, se rigen para su desarrollo por tres tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada una de las zonas en que el Plan Parcial los divide:

- Condiciones de uso
- Condiciones de volumen
- Condiciones estéticas

2. Alteración de las condiciones: mediante la aprobación de un estudio de detalle, se podrán alterar las condiciones de posición, volumen y forma de la edificación, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.



TÍTULO 2 CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 10 Regulación de usos

El Plan Parcial regula de forma pormenorizada los usos afectos a los terrenos de su ámbito a través de las condiciones de uso establecidas específicamente para cada zona.

Artículo 11 Tipos de usos

Por la idoneidad de su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, compatible o prohibido.

USO CARACTERÍSTICO

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

USO COMPATIBLE

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico.

USO PROHIBIDO

Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe de quedar excluido del ámbito de que se trate.

Artículo 12 Clases de usos

USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento familiar en forma permanente o temporal.

Se establecen dos categorías en función de que se trate de viviendas en edificios plurifamiliares en los que varios de ellos cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado (residencial plurifamiliar en parcela común), o bien de viviendas en edificios en los que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado (residencial unifamiliar en parcela independiente, o simplemente: residencial unifamiliar).



En el uso residencial unifamiliar se establecen a su vez tres subcategorías según se trate de edificios unifamiliares aislados, pareados o en parcela común (adosadas en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario).

USO TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población y/o a las empresas. Se establecen las siguientes categorías: despachos profesionales, comercio, hostelería, oficinas y servicios en general.

En el ámbito de la Majada de las Monjas sólo se autorizan los usos Terciarios de despachos profesionales.

USO DE APARCAMIENTO

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las plantas baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, en los espacios libres privados o en zonas acotadas del viario público y, excepcionalmente, de los espacios libres de uso y dominio público.

USO DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, teatros, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.

Se establecen las siguientes categorías: educativo, deportivo, administrativo-asistencial y recreativo-socio-cultural.

USO PRODUCTIVO

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

En todo caso, cualquier uso productivo queda prohibido en el Sector de la Majada de las Monjas.

USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos, cabinas de teléfono, paradas de autobús,



etc.) sin que para ello precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- superficie máxima: 12 m²
- altura máxima de alero: 2,40 m
- altura máxima de cumbrera: 3 m
- ocupación máxima del espacio libre: 5%

USO AGROPECUARIO

Corresponde todos aquellos espacios e instalaciones destinados a actividades agrícolas o ganaderas, así como al almacenamiento de materias primas relacionadas con estos usos.

El uso agropecuario queda prohibido en la totalidad del ámbito de la Majada de las Monjas.

USO VIARIO

Corresponde a los espacios públicos destinados a itinerarios peatonales y para el tráfico motorizado.

Puede incorporar en situación adosada a los itinerarios para el tráfico motorizado, bandas de espacios públicos destinados al uso de aparcamiento.

USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Corresponde a los espacios destinados exclusivamente a albergar elementos singulares o nodales de las redes de servicios urbanos incompatibles con una localización enterrada que posibilite el uso público de la superficie.

TABLA RESUMEN DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE USOS

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍAS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	AISLADO
		PAREADO
		EN PARCELA COMÚN
TERCIARIO	PLURIFAMILIAR (VPO)	
	DESPACHOS PROFESIONALES	
	COMERCIO MINORISTA	
	HOSTELERÍA	
	OFICINAS	



	SERVICIOS EN GENERAL
DOTACIONAL	EDUCATIVO
	DEPORTIVO
	ADMINISTRATIVO-ASISTENCIAL
	RECREATIVO SOCIO-CULTURAL
PRODUCTIVO	
APARCAMIENTO	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
VIARIO	
INFRAESTRUCTURAS	
AGROPECUARIO	

DEPOSITO DE BASURAS.

Los edificios residenciales unifamiliares en parcela común que cuenten con más de 4 viviendas en una parcela, y todos los edificios de más de 800 m² construidos, deberán contar con un local en planta baja o en construcción auxiliar en espacio libre privado, destinado a depósito diario de basuras. Este local estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

CAPÍTULO 2.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 13 Régimen de los usos

En el apartado precedente el Plan Parcial establece nueve clases de usos característicos que a su vez se subdividen en 11 categorías y 3 subcategorías.

En las tablas adjuntas se define, para todas y cada una de las zonas en que el Plan Parcial subdivide los terrenos del Sector, el uso característico asignado así como la regulación específica de los usos compatibles y prohibidos.

ZONAS: U-1, U-2, U-3 Y U-4

USO CARACTERÍSTICO: residencial unifamiliar libre, formado por viviendas aisladas o pareadas en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Unifamiliar en parcela única, Espacios Libres y Zonas Verdes, Deportivo privado anexo a la vivienda.



USOS PROHIBIDOS: Residencial en tipología de vivienda colectiva, Residencial unifamiliar protegido en todas sus subcategorías, Dotacional Educativo, Deportivo Público, Administrativo-Asistencial y Recreativo-Sociocultural, Productivo Industrial, Agropecuario, Viario, Comercio Minorista, Hostelero, Oficinas y Servicios en General, e Infraestructuras.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Residencial Unifamiliar Pareado: sólo mediante actuaciones de edificación en dos parcelas colindantes, simultáneas o con compromisos diferidos que garanticen la obligatoriedad y la auto vinculación ineludible del adosamiento de los dos edificios, o en caso de promoción conjunta en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario.
- Despachos Profesionales: con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 80 m² por parcela.
- Aparcamiento: solo en planta baja, sótano y espacio libre privado. Un mínimo obligatorio de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables.

ZONA: P-1

USO CARACTERÍSTICO: residencial colectivo protegido.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, y Deportivo privado anexo a las viviendas.

USOS PROHIBIDOS: Residencial Unifamiliar en parcela común, Residencial Unifamiliar, Dotacional Educativo, Deportivo Público, Administrativo-Asistencial y Recreativo-Sociocultural, Productivo, Agropecuario, Viario, Infraestructuras y Terciario.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.- Aparcamiento: solo en planta baja, sótano y espacio libre privado. Un mínimo obligatorio de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables.

ZONA VERDE PÚBLICA

USO CARACTERÍSTICO: espacios libres y zonas verdes

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Ninguno.

USOS PROHIBIDOS: Productivo, Agropecuario, Residencial, Terciario, Viario y Dotacional Educativo, Administrativo-asistencial y Recreativo-Sociocultural.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Aparcamiento: hasta un máximo del 4 % de la superficie de la parcela.
- Dotacional Deportivo: sin superficie construida permanente superior a 12 m², y con un máximo del 10% de la superficie del uso característico del ámbito.
- Infraestructuras: hasta un máximo del 2 % de la superficie de la parcela.



ZONA IS: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

USO CARACTERÍSTICO: infraestructuras.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, Viario y Aparcamiento.

USOS PROHIBIDOS: Residencial, Terciario, Dotacional, Productivo y Agropecuario.

ZONA VIARIO PÚBLICO DE RED LOCAL

USO CARACTERÍSTICO: viario.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Ninguno.

USOS PROHIBIDOS: Residencial, Terciario, Dotacional, Productivo, Espacios Libres y Zonas Verdes y Agropecuario.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: Aparcamiento en las localizaciones especificadas en el Plano de Ordenación, Espacios Libres y Zonas Verdes.



TÍTULO 3 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 14 Régimen

En los apartados siguientes se definen, para todas y cada una de las zonas en que el Plan Parcial subdivide los terrenos del ámbito, excepto para las destinadas a Viario en las que está prohibida cualquier actuación de edificación, las ordenanzas de aplicación cuyas determinaciones son las que regulan las Condiciones de Volumen de la actuaciones de edificación que sobre cada una de las zonas se pueden llevar a cabo.

Artículo 15 Edificación unifamiliar (Ordenanza U)

ZONAS: U-1, U-2, U-3 Y U-4 (edificación unifamiliar libre)

1.- Tipología

Edificación aislada o pareada, formada por una única edificación principal por parcela, en régimen unifamiliar o en parcela común (división horizontal o complejo inmobiliario), con patio-jardín de parcela perimetral o común.

2.- Alturas de la edificación

2.1.-Número máximo de plantas: dos plantas (baja y una) con bajo-cubierta por encima de la planta primera sobre baja.

2.2.-Alturas de cada planta y altura de alero:

La altura libre mínima será de 2'50 metros, pudiendo reducirse hasta los 2'20 en aseos, cocina, trasteros y demás espacios de almacenaje. En planta bajo rasante (sótano o semisótano) será como mínimo de 2'30 metros, siempre que no tenga un uso distinto del residencial privado; en caso contrario será de 2'50 metros como mínimo.

1. La altura de la edificación se medirá en todas la fachadas, en el eje de las mismas, desde la intersección con la rasante ideal del terreno hasta la cornisa, o intersección con la cara inferior de la cubierta (del alero en caso de cubierta inclinada, o del forjado en el caso de cubierta plana.
2. La edificación deberá adaptarse a la topografía definida por la rasante ideal, banqueándose si fuera necesario para cumplir las condiciones de altura en todas las fachadas.
3. La rasante ideal será la línea recta imaginaria que une las cotas de linderos opuestos (ver gráfico). A efectos de su comprobación será necesario aportar plano topográfico y reflejar las altitudes en las secciones y alzados.



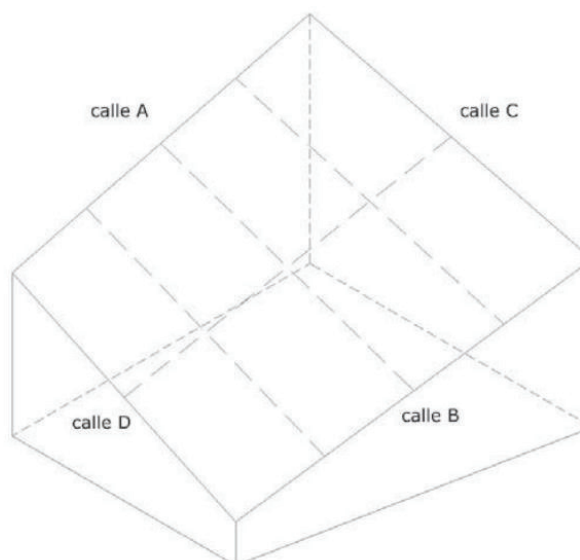


Gráfico explicativo de las rasantes ideales.

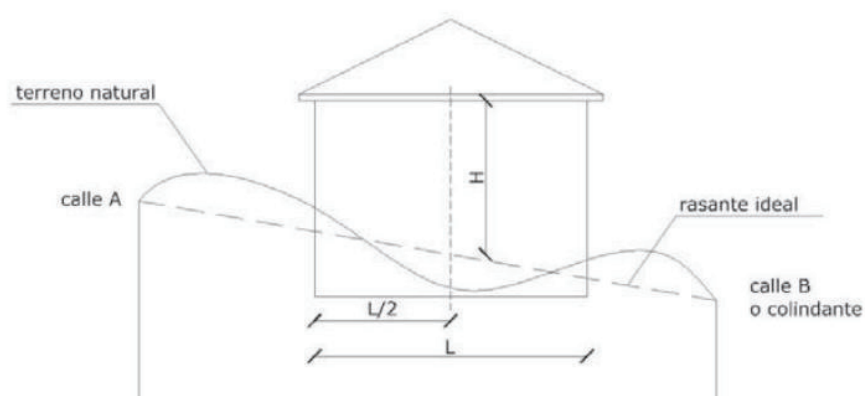


Gráfico explicativo de las rasantes ideales y las mediciones a cornisa.

4. El alero podrá ser horizontal o inclinado, midiéndose en el punto de encuentro con la fachada.
5. La altura máxima a la cornisa será de 7 metros.
6. La altura máxima a la cara inferior del forjado de planta baja será de 1 metro.

2.3.-Organización del aprovechamiento bajo-cubierta

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 50% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.



2.4.-Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 60%, y la mínima será del 12%.

La altura máxima a cumbrera, medida desde la cara superior del último forjado –o si este no existiera, desde el encuentro de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de la fachada- será de 3'50 metros.

La altura máxima de la cumbrera, medida tal y como se indica en el apartado anterior, será de 10,50 metros.

3.- Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable de cada parcela será la asignada por el Proyecto de Compensación a cada parcela de resultado.

En ningún caso la superficie máxima edificable de las cuatro zonas U1, U2, U3 y U4, ni el número máximo de viviendas previsto podrá sobrepasar lo establecido en el presente Plan Parcial:

MAJADA DAS MONJAS						
Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad			Nº Viviendas
			Total	Vivienda libre	Vivienda protección	
Vivienda unifamiliar	U1	4.611,00 m²	1.450,00 m²	1.450,00 m²	0,00 m²	8 viv
	U2	2.077,00 m²	653,00 m²	653,00 m²	0,00 m²	4 viv
	U3	4.332,00 m²	1.363,08 m²	1.363,08 m²	0,00 m²	8 viv
	U4	7.564,00 m²	2.370,00 m²	2.370,00 m²	0,00 m²	14 viv
	Subtotal	18.584 m²	5.836,08 m²	5.836,08 m²	0,00 m²	34 viv

4.- Tamaño de la parcela.

No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 350 m², ni que tengan menos de 10 m de frente a vía pública o a espacio libre público.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas también comunes en los términos del artículo 19 de la Modificación de la Ordenanza Urbanística Municipal sobre las Condiciones Estéticas y de la Edificación del Ayuntamiento de Becerril de la Sierra (BOCM nº 202 de 24 de agosto de 2012).



5.- Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos frontales mínimos serán de cuatro metros.

En el lindero posterior o posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros.

Los retranqueos laterales mínimos serán de tres metros salvo en aquellos linderos sobre los que se construya adosado.

Cuando, en los ámbitos donde esté permitido, se pretenda la edificación pareada, se hará de forma simultánea y haciendo constar ante notario y mediante inscripción registral las condiciones de adosamiento.

En caso de que se pretenda la ampliación de un edificio y suponga la alteración de las condiciones de adosamiento, deberá aportarse nuevo acuerdo notarial con las nuevas condiciones.

Se autorizará aumentar la edificación mediante pérgolas o construcciones auxiliares similares sin techar sin la exigencia del acuerdo notarial, según las condiciones establecidas para las construcciones auxiliares.

En cualquier caso, cuando queden medianerías a la vista, deberán tener acabados similares a los de las fachadas vistas.

En caso de parcelas con frente a dos vías formando esquina, se considerará a los efectos de la determinación de los retranqueos un único lindero frontal a vía pública escogido de tal modo que se preserve la homogeneidad en la configuración general del parcelario de la manzana, quedando definido el otro lindero a vía pública como lateral a los efectos de la determinación de retranqueos.

La superficie máxima de ocupación de la parcela será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, por el coeficiente de ocupación establecido en 0,35 (35%). Esta prescripción se aplicará tanto a lo construido sobre-rasante como a lo construido bajo-rasante.

6.- Cuerpos volados

Ningún cuerpo volado (los aleros no son cuerpos volados) podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

Cuando los retranqueos sean inferiores a 3 metros, los aleros no podrán superar en más de 50 centímetros el espacio libre de edificación (retranqueo).

Cuando los retranqueos sean iguales o superiores a 3 metros, los aleros no podrán superar en más de 80 centímetros el espacio libre de edificación (retranqueo).

7.- Construcciones auxiliares

Se recogen en esta denominación aquellas construcciones que por su sencillez constructiva, por su carácter subsidiario de la edificación principal o por su facilidad de montaje y desmontaje, se encuentran sin regulación específica. Así se incorporan los ascensores en fachadas para determinados casos, las piscinas de uso no colectivo, las casetas prefabricadas, los garajes sobre rasante, las barbacoas, los cenadores y las pérgolas.



Piscinas de uso no colectivo

Las piscinas de uso no colectivo tradicionales o prefabricadas inferiores a 20 m² y 1'50 m de profundidad se considerarán Obras Menores a efectos de las condiciones y procedimientos de autorización.

En caso de superar dichos parámetros deberá tramitarse como Obra Mayor, presentando proyecto de obras firmado y visado por técnico competente.

En todo caso deberán respetar un retranqueo mínimo de 1,00 m de cualquiera de los linderos siempre que no se eleve más de 60 centímetros sobre el terreno o que se realice una cubrición con una altura superior a 60 centímetros sobre el terreno, en cuyo caso deberá retranquearse según establece el apartado 6 anterior.

Garajes sobre rasante

1. En las parcelas residenciales de tipología edificatoria aislada o pareada, sea cual fuere su ámbito de aplicación, se permitirá la construcción de garaje-aparcamiento sobre rasante, con la posibilidad de invadir el espacio de retranqueo o incluso adosarse a cualquiera de los linderos (incluso vía pública). En el caso de que se invada el espacio de retranqueo, o en caso de adosamiento, deberá aportarse autorización del colindante ante notario. En el caso de ser uno de los linderos la vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general, etc.

2. Los garajes sobre rasante, con una superficie máxima de 24 m², y una altura máxima de 2,50 m, tendrán el carácter de construcción auxiliar, para lo que deberá presentarse solicitud de Licencia de Obra Mayor y Proyecto Técnico, computando la edificabilidad y la ocupación al 50%.

3. En el caso de mayor superficie o mayor altura, deberá presentar licencia de Obra Mayor con Proyecto Técnico, computando la edificabilidad y la ocupación al 100%.

Casetas prefabricadas

1. La colocación de casetas prefabricadas en el interior de una parcela de propiedad privada, será de libre disposición en la misma y no comportaran ningún tipo de servidumbres sobre las parcelas colindantes.

En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

2. Las casetas prefabricadas se considerarán construcciones móviles, siempre que no superen la superficie de 10,00 m², siendo objeto de Licencia de Obra Menor, debiendo de cumplir la altura máxima de 2,50 m a la cumbrera y además, uno de los laterales no será mayor de 3'50 m.

3. Las casetas cuya superficie sea mayor a 10,00 m², computarán a efectos de ocupación y edificabilidad y si se invade el espacio de retranqueo, deberá aportarse autorización privada del colindante. En caso de adosamiento, la autorización será ante notario.



Barbacoas

1. La instalación de barbacoas se pueden considerar como instalaciones provisionales estáticas y/o móviles, que se podrán disponer libremente en la parcela, siendo preferente evitar el adosamiento a linderos.
2. Cuando la barbacoa se ubique en el lindero con la parcela colindante, cumplirán que:
 - a) La barbacoa no podrá generar ningún tipo de servidumbres al colindante.
 - b) La barbacoa no podrá instalarse entre, debajo o junto a masas arbóreas, tales como: árboles, setos divisorios y ajardinamiento en general de medianeras, ante el peligro de incendios. En cumplimiento del artículo 1.2 en su apartado 6 del Documento Básico SI (seguridad en caso de incendio) del Código Técnico de la Edificación, se deberá respetar una distancia de 25 m, separando la zona edificada de la forestal, por lo que no se podrán instalar barbacoas en dicha zona.
 - c) El conducto de salida de humos, deberá de ser vertical, con una altura mínima de 2'50 m, desde la rasante más desfavorable, con remate de chimenea (caperuza) de forma que el "tiro" sea natural.
3. En el caso de instalarse una caseta no cerrada o porche junto con la barbacoa podrá adosarse a los linderos siempre que no suponga una superficie mayor de 2 x 3 metros de planta, debiendo cumplir las alturas máximas de 2'50 m a la cumbrera.

Pérgolas, cenadores y cubiertas ligeras

Se permite la instalación libre sobre la parcela de pérgolas mediante estructuras libres de cerramientos laterales y sin cubrición permanente, así como de cenadores o cubriciones ligeras mediante estructuras libres de cerramientos laterales y con cubrición permanente.

Se podrán invadir los espacios libres de edificación, incluso adosar a cualquiera de los linderos (incluso vía pública y espacio libre público) sin necesidad de autorización del colindante, sin computar ocupación ni edificabilidad. Su altura máxima desde el terreno será de 2,50 metros, y tendrá una superficie máxima de 15 m².

En caso de superarse la superficie máxima, además de computar su ocupación y edificabilidad al 100%, si se invade el espacio libre de edificación o se quiere adosar a lindero, deberá aportar autorización del propietario o propietarios colindantes. En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

Invernaderos y cubriciones de piscinas

Se permite la instalación libre sobre la parcela de invernaderos y cubriciones o cerramientos de piscinas, siempre que se realice con materiales transparentes y/o traslúcidos y con estructura ligera.



Se podrán invadir los espacios libres de edificación, incluso adosar a cualquiera de los linderos (incluso vía pública y espacio libre público) sin necesidad de autorización del colindante, sin computar ocupación ni edificabilidad. Su altura máxima desde el terreno será de 2,50 metros, y tendrá una superficie máxima de 32 m².

En caso de superarse la superficie máxima, aunque no se computará ni la ocupación ni la edificabilidad, si se invade el espacio libre de edificación o se quiere adosar a lindero, deberá aportar autorización del propietario o propietarios colindantes. En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

Contenido sustantivo de las licencias para construcciones auxiliares

Con independencia de lo que se haya determinado en los artículos precedentes en relación con las solicitudes de licencia urbanística para construcciones auxiliares, quedará a juicio de los Servicios Técnicos la necesidad o no de exigir proyecto técnico para la realización de las mismas, en aplicación de la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 16 Edificación plurifamiliar (Ordenanza P)

ZONA: P-1 (edificación plurifamiliar protegida)

1.- Tipología

Edificación residencial familiar en régimen de división horizontal o de complejo inmobiliario. La totalidad de la vivienda de protección del ámbito se materializará en esta ordenanza, formada por uno o varios edificios principales por parcela, con patio-jardín de parcela perimetral común.

2.- Alturas de la edificación

2.1.-Número máximo de plantas: dos plantas (baja y una) con bajo-cubierta por encima de la planta primera sobre baja.

2.2.-Alturas de cada planta y altura de alero:

La altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

La altura máxima de la planta piso, medida entre los planos de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

La altura libre mínima será de 2'50 metros, pudiendo reducirse hasta los 2'20 en aseos, cocina, trasteros y demás espacios de almacenaje. En planta bajo rasante (sótano o semisótano) será como mínimo de 2'30 metros, siempre que no tenga un uso distinto del residencial privado; en caso contrario será de 2'50 metros como mínimo.

1. La altura de la edificación se medirá en todas la fachadas, en el eje de las mismas, desde la intersección con la rasante ideal del terreno hasta la cornisa, o intersección con la cara



inferior de la cubierta (del alero en caso de cubierta inclinada, o del forjado en el caso de cubierta plana).

2. La edificación deberá adaptarse a la topografía definida por la rasante ideal, banqueándose si fuera necesario para cumplir las condiciones de altura en todas las fachadas.
3. La rasante ideal será la línea recta imaginaria que une las cotas de linderos opuestos (ver gráfico). A efectos de su comprobación será necesario aportar plano topográfico y reflejar las altitudes en las secciones y alzados.
4. El alero podrá ser horizontal o inclinado, midiéndose en el punto de encuentro con la fachada.
5. La altura máxima a la cornisa será de 7 metros.
6. La altura máxima a la cara inferior del forjado de planta baja será de 1 metro.

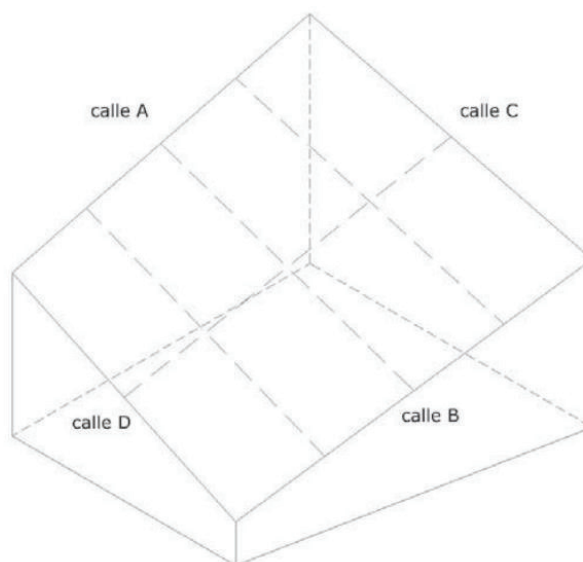


Gráfico explicativo de las rasantes ideales.

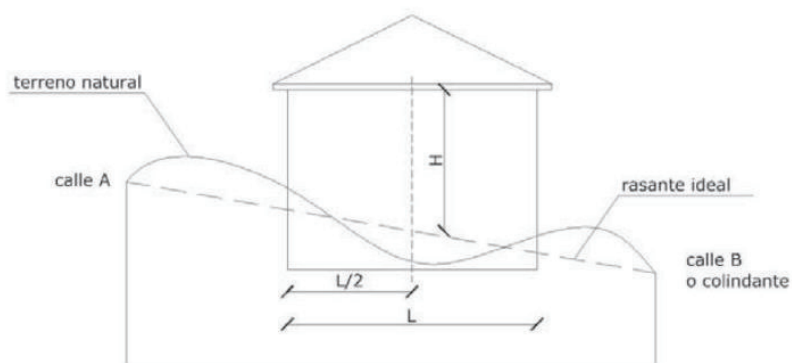


Gráfico explicativo de las rasantes ideales y las mediciones a cornisa.



2.3.-Organización del aprovechamiento bajo-cubierta

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 50% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

2.4.-Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 60%, y la mínima será del 12%.

La altura máxima a cumbrera, medida desde la cara superior del último forjado –o si este no existiera, desde el encuentro de la cara superior de la cubierta con la cara exterior de la fachada- será de 3'50 metros.

La altura máxima de la cumbrera, medida tal y como se indica en el apartado anterior, será de 10,50 metros.

3.- Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable de cada parcela será la asignada por el Proyecto de Compensación a cada parcela de resultado.

En ningún caso la superficie máxima edificable ni el número de viviendas podrá sobrepasar lo establecido en el presente Plan Parcial.

MAJADA DAS MONJAS						
Uso	Zona	Superficie	Edificabilidad			Nº Viviendas
			Total	Vivienda libre	Vivienda protección	
Vivienda Colectiva	P1	4.779 m ²	3.890,72 m ² e	0,00 m ² e	3.890,72 m ² e	43 viv

4.- Tamaño de la parcela.

No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 1.000 m², ni que tengan menos de 10 metros de frente a vía pública o a espacio libre público.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas también comunes en los términos del artículo 19 de la Modificación de la Ordenanza Urbanística



Municipal sobre las Condiciones Estéticas y de la Edificación del Ayuntamiento de Becerril de la Sierra (BOCM nº 202 de 24 de agosto de 2012).

5.- Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos frontales mínimos serán de tres metros.

En el lindero posterior, o posteriores, de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros.

Los retranqueos laterales mínimos serán de tres metros salvo en aquellos linderos sobre los que se construya adosado.

Se autorizará aumentar la edificación mediante pérgolas o construcciones auxiliares similares sin techar sin la exigencia del acuerdo notarial, según las condiciones establecidas para las construcciones auxiliares.

En cualquier caso, cuando queden medianerías a la vista, deberán tener acabados similares a los de las fachadas vistas.

En caso de parcelas con frente a dos vías formando esquina, se considerará a los efectos de la determinación de los retranqueos un único lindero frontal a vía pública escogido de tal modo que se preserve la homogeneidad en la configuración general del parcelario de la manzana, quedando definido el otro lindero a vía pública como lateral a los efectos de la determinación de retranqueos.

La superficie máxima de ocupación de la parcela será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, por el coeficiente de ocupación establecido en 0,40 (40%). Esta prescripción se aplicará tanto a lo construido sobre-rasante como a lo construido bajo-rasante.

6.- Cuerpos volados

Ningún cuerpo volado (los aleros no son cuerpos volados) podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

Cuando los retranqueos sean inferiores a 3 metros, los aleros no podrán superar en más de 50 centímetros el espacio libre de edificación (retranqueo).

Cuando los retranqueos sean iguales o superiores a 3 metros, los aleros no podrán superar en más de 80 centímetros el espacio libre de edificación (retranqueo).

7.- Construcciones auxiliares

Se recogen en esta denominación aquellas construcciones que por su sencillez constructiva, por su carácter subsidiario de la edificación principal o por su facilidad de montaje y desmontaje, se encuentran sin regulación específica. Así se incorporan los ascensores en fachadas para determinados casos, las piscinas de uso no colectivo, las casetas prefabricadas, los garajes sobre rasante, las barbacoas, los cenadores y las pérgolas.



Piscinas de uso no colectivo

Las piscinas de uso no colectivo tradicionales o prefabricadas inferiores a 20 m² y 1'50 m de profundidad se considerarán Obras Menores a efectos de las condiciones y procedimientos de autorización.

En caso de superar dichos parámetros deberá tramitarse como Obra Mayor, presentando proyecto de obras firmado y visado por técnico competente.

En todo caso deberán respetar un retranqueo mínimo de 1,00 m de cualquiera de los linderos siempre que no se eleve más de 60 centímetros sobre el terreno o que se realice una cubrición con una altura superior a 60 centímetros sobre el terreno, en cuyo caso deberá retranquearse según establece el apartado 6 anterior.

Barbacoas

1. La instalación de barbacoas se pueden considerar como instalaciones provisionales estáticas y/o móviles, que se podrán disponer libremente en la parcela, siendo preferente evitar el adosamiento a linderos.

2. Cuando la barbacoa se ubique en el lindero con la parcela colindante, cumplirán que:

- a) La barbacoa no podrá generar ningún tipo de servidumbres al colindante.
- b) La barbacoa no podrá instalarse entre, debajo o junto a masas arbóreas, tales como: árboles, setos divisorios y ajardinamiento en general de medianeras, ante el peligro de incendios. En cumplimiento del artículo 1.2 en su apartado 6 del Documento Básico SI (seguridad en caso de incendio) del Código Técnico de la Edificación, se deberá respetar una distancia de 25 m, separando la zona edificada de la forestal, por lo que no se podrán instalar barbacoas en dicha zona.
- c) El conducto de salida de humos, deberá de ser vertical, con una altura mínima de 2'50 m, desde la rasante más desfavorable, con remate de chimenea (caperuza) de forma que el "tiro" sea natural.

3. En el caso de instalarse una caseta no cerrada o porche junto con la barbacoa podrá adosarse a los linderos siempre que no suponga una superficie mayor de 2 x 3 metros de planta, debiendo cumplir las alturas máximas de 2'50 m a la cumbre.

Pérgolas, cenadores y cubiertas ligeras

Se permite la instalación libre sobre la parcela de pérgolas mediante estructuras libres de cerramientos laterales y sin cubrición permanente, así como de cenadores o cubriciones ligeras mediante estructuras libres de cerramientos laterales y con cubrición permanente.

Se podrán invadir los espacios libres de edificación, incluso adosar a cualquiera de los linderos (incluso vía pública y espacio libre público) sin necesidad de autorización del colindante, sin computar



ocupación ni edificabilidad. Su altura máxima desde el terreno será de 2,50 m, y tendrá una superficie máxima de 15 m².

En caso de superarse la superficie máxima, además de computar su ocupación y edificabilidad al 100%, si se invade el espacio libre de edificación o se quiere adosar a lindero, deberá aportar autorización del propietario o propietarios colindantes. En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

Invernaderos y cubriciones de piscinas

Se permite la instalación libre sobre la parcela de invernaderos y cubriciones o cerramientos de piscinas, siempre que se realice con materiales transparentes y/o traslúcidos y con estructura ligera.

Se podrán invadir los espacios libres de edificación, incluso adosar a cualquiera de los linderos (incluso vía pública y espacio libre público) sin necesidad de autorización del colindante, sin computar ocupación ni edificabilidad. Su altura máxima desde el terreno será de 2,50 m, y tendrá una superficie máxima de 32 m².

En caso de superarse la superficie máxima, aunque no se computará ni la ocupación ni la edificabilidad, si se invade el espacio libre de edificación o se quiere adosar a lindero, deberá aportar autorización del propietario o propietarios colindantes. En caso de ser uno de los linderos el espacio o vía pública, se determinará caso por caso la posible autorización, atendiendo siempre a los criterios de menor impacto visual, interés general,...

Contenido sustantivo de las licencias para construcciones auxiliares

Con independencia de lo que se haya determinado en los artículos precedentes en relación con las solicitudes de licencia urbanística para construcciones auxiliares, quedará a juicio de los Servicios Técnicos la necesidad o no de exigir proyecto técnico para la realización de las mismas, en aplicación del artículo 2. 2 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 17 Suelo libre de uso y dominio público.

ZONA VERDE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO. ORDENANZA: SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO (Ordenanza EL)

1.- Tipología

Áreas públicas, parques, jardines, plazas peatonales urbanas, zonas de juegos de niños e itinerarios peatonales, para ciclos y para vehículos de mantenimiento y emergencias, pavimentados. .

2.- Construcciones permitidas

Pequeñas construcciones provisionales destinadas a kioscos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, templete, juegos infantiles, etc. con los siguientes límites volumétricos:

- superficie máxima de cada elemento: 12 m²



- separación mínima entre elementos: 3 m
- altura máxima de alero: 2,40 m
- altura máxima de cumbrera: 3 m
- ocupación máxima del espacio libre: 1 %

3.- Tamaño de la parcela.

La zona definida en el presente Plan Parcial tiene la condición de parcela indivisible, permitiéndose sin embargo su agrupación con otras parcelas colindantes destinadas a espacios libres públicos o zonas verdes públicas de titularidad del dominio público del Ayuntamiento de Becerril de la Sierra.

Artículo 18 Infraestructuras

ZONA: CT. ORDENANZA: INFRAESTRUCTURAS (Ordenanza I)

1.- Tipología

Instalaciones de las redes de servicios urbanos del ámbito.

2.- Construcciones permitidas

Habitáculos subterráneos o de una planta de altura máxima para albergar y proteger las instalaciones, de 2,80 metros de altura máxima y con una ocupación del 100 % de la parcela.

Estos habitáculos no consumen aprovechamiento lucrativo del Sector.

3.- Tamaño de la parcela.

La única zona calificada con esta ordenanza es indivisible a efectos de parcelación.

CAPÍTULO 3.1 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 19 Interpretación

En la interpretación de esta ordenanza sobre condiciones estéticas prevalecerán como criterios, aquellos más favorables a la mejor conservación del patrimonio, en especial del protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 20 Condiciones generales

La composición de fachadas, huecos, volúmenes, etc.... así como los materiales usados y sistemas de construcción deberán mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color, alteren el ambiente general

No se permiten revestimientos no tradicionales o no característicos de la zona.



Las cubiertas serán preferentemente de teja roja tradicional de la zona. La inclinación de la cubierta será la usual de la zona y nunca superior a 45 grados.

Cuando la longitud de la fachada sea superior a 15 ml se recurrirá a recursos compositivos en las fachadas para que los módulos resultantes se acomoden a las características y escalas de la edificación tradicional.

Artículo 21 Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán a las de los edificios tradicionales próximos y a las características ambientales de la zona. Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 22 Medianeras

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Artículo 23 Cubiertas

Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja, rematadas con cornisa. Sin embargo, se admitirán otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales preexistentes en la zona. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento y de chapa como cubierta de edificios en zonas de uso residencial.

Artículo 24 Materiales

1. Quedan prohibidos los siguientes materiales:

- a) En fachada: la piedra pulida, ladrillos o plaquetas cerámicas vitrificadas y/o en colores excesivamente llamativos, así como la pintura de similares colores. Los materiales que se vayan a utilizar, deberán ir suficientemente descritos en el proyecto, con la presentación de muestras si se considerase necesario.
- b) En cubierta: los materiales vitrificados, brillantes, plásticos, chapas onduladas o grecadas y el fibrocemento.

2. Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.



3. En los vallados se deberán evitar aquellos materiales que por su color, textura o sistema constructivo discrepen de la construcción tradicional.

A Coruña, noviembre de 2024

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

