

BERROCALEJO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Consistente en la modificación de las condiciones de posición y cubiertas de la edificación en el casco urbano.



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible

DICIEMBRE 2023



INDICE

1 .-OBJETO

2 .-PROCEDIMIENTO

- Procedimiento de tramitación
- Normativa vigente.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

3.- JUSTIFICACIÓN

- Punto de partida
- Justificación del cumplimiento de la LOTUS
- Justificación medioambiental

4.- SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL

5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

ESTADO ACTUAL.

ESTADO MODIFICADO.

6.- DOCUMENTACIÓN MODIFICADA



1.-OBJETO

Esta Modificación Puntual número 3, del Plan General Municipal de Berrocalejo (Cáceres), se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Berrocalejo, representado por su Alcalde-Presidente D. Ángel Pedro Martínez Cáceres, con el objeto flexibilizar las condiciones de construcción en el casco urbano.

Su contenido y determinaciones se ajustan a lo dispuesto por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS). Y su modificación del DECRETO-LEY 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.

La redacción de la presente modificación ha sido realizada por el equipo de planeamiento de la Oficina de Gestión Urbanística - CAMPO ARAÑUELO coordinado por el arquitecto Miguel Sanz Salazar.

- Objeto de la modificación

Constituyen el objeto de la presente modificación:

- Modificación de las condiciones de posición de las edificaciones en suelo urbano.
- La modificación de las pendientes máximas permitidas en la cubierta de las nuevas construcciones de suelo urbano.

2.-PROCEDIMIENTO

Conforme al apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la *Ley 11/2018 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible*, modificada en el *DECRETO-LEY 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19*. En vigor:

3. *Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:*

a) *Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:*

1.º) *No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.*

2.º) *Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.*



3.º) *No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.*

Procede la tramitación de esta modificación puntual al cumplirse las condiciones del apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la LOTUS ya que no supone una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento para el reparto de beneficios y cargas, y es plenamente compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor.

- Procedimiento de tramitación

Artículo. 50 Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.

4.- La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

5.- Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado.

Las fichas 4.1.2.2, 4.1.22 bis y 4.1.2.3 están incluidas dentro de la ordenación detallada del PGM.

El procedimiento de modificación será por tanto el correspondiente a los planes generales detallados.

El artículo 49 de la LOTUS, define el procedimiento de aprobación de los planes generales detallados, que es el siguiente:

1º.- Aprobación inicial del Plan General Detallado, por el órgano municipal competente, a partir de la publicación del Plan General Estructural y en un periodo no superior a un año desde la aprobación definitiva del Plan General Estructural.

2º.- Información pública por periodo no inferior a un mes.

3º.- Solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses.

4º.- Aprobación provisional del plan por el órgano municipal competente.

5º.- Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.

6º.- Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de medio ambiente, que será vinculante en la comprobación de no afectación negativa a las medidas ambientales de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Estructural.

7º.- Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.

8º.- Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.



- Normativa vigente.

Decreto 242/2008 de 21 de noviembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Campo Arañuelo.

Artículo 44 y siguientes de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible.

Artículos 102 y siguientes del Decreto 7/2007 de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículos 49 y siguientes de la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Los artículos 22 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Resolución de 30 de mayo de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Berrocalejo.

ACUERDO de 24 de febrero de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal de Berrocalejo, que tiene por objeto la adaptación del Plan General Municipal al régimen simplificado de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 10/2015 de modificación de la LSOTEX, eliminando el Suelo Urbanizable por Suelo No Urbanizable de protección de ruedos y modificando todas las unidades de suelo urbano no consolidado. (M-001).

Acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación detallada de la modificación puntual n.º 1-B del Plan General Municipal de Berrocalejo (Cáceres)



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

3.1 Punto de partida:

Es de aplicación el Plan General Municipal de Berrocalejo (PGM) que fue aprobado definitivamente el 30 de mayo de 2013 y publicado el 26 de septiembre de 2013.

En el municipio tradicionalmente encontramos corrales dentro de casco urbano cerrados con altos muros de obra con grandes portones de acceso y la edificación en el interior retranqueada.

Son muchos los ejemplos de arquitectura tradicional con esta tipología los que podemos encontrar en Berrocalejo.











La normativa actual no se permiten retranqueos en las nuevas edificaciones de forma que, en el momento de realizar proyectos para destinarse a usos residenciales se ven obligados a adosar en el frente de la fachada haciendo desaparecer una de las tipologías más características del municipio.

Con esta modificación se pretende posibilitar nuevas construcciones y reformar las existentes manteniendo esta tipología de construcción, con independencia de su uso, de forma que no se pierdan las características formales del casco urbano tradicional de Berrocalejo.

También se plantea la modificación de las pendientes máximas permitidas para que las nuevas edificaciones no produzcan un fuerte impacto por su altura en la trama urbana.

La normativa permite en las cubiertas inclinadas de los edificios, pendientes de un 100% o 45 grados. Estas pendientes están muy alejadas de las utilizadas en la arquitectura tradicional las cuales no superan en ningún caso, los 30 grados.

con estas las pendientes se podría de facto utilizar la planta de cubiertas como una planta más del inmueble. cambiando la tipología tradicional del casco urbano.

Consideramos suficiente la reducción de estas pendientes para evitar la sensación de altura excesiva de las edificaciones, manteniendo la altura de cubierta prevista de 10 m ya que la percepción desde vías pública y el impacto visual de la cubierta será mucho menor.



3.2 Justificación del cumplimiento de la LOTUS

La modificación puntual planteada afecta única y exclusivamente a la ordenación detallada del Plan General municipal.

- No supone una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento al afectar únicamente a una parte de suelo urbano consolidado.
- Es compatible con la ordenación estructural ya que no la modifica.
- No impide el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

Con estas premisas, la modificación puntual cumple con los criterios establecidos para su tramitación en la disposición transitoria segunda de la LOTUS

Justificación del cumplimiento de la legislación ambiental

Es de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura en cuanto a la tramitación de modificaciones de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 49. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

...

f) Las modificaciones menores y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:
1.º Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.

Cuando se prevea que una modificación incluida en este apartado no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

2.º Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren las condiciones de calificación del suelo no urbanizable, cuando afecten a las condiciones para ubicar o desarrollar actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos, o supongan la admisión de nuevos usos o de más intensidades de usos, en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y arqueológica.

*3.º Planes Generales Municipales o Planes Parciales que afecten a suelo urbano, **cuando supongan la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.***

4.º Planes Especiales de Ordenación que modifiquen las determinaciones del planeamiento general y tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o el medio natural.

Se trata de una modificación menor del Plan General municipal que afecta únicamente a las condiciones estéticas del municipio.

- No modifica las determinaciones de planeamiento general.
- No altera la clasificación de suelo.
- No supone la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.



Entiendo que esta modificación puntual no debería ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se deberá enviar este documento al órgano ambiental para que se pronuncie expresamente sobre la no necesidad de sometimiento a evaluación estratégica simplificada

4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Constituyen el objeto de la presente modificación, la Modificación de las fichas de los artículos 4.1.2.2, 4.1.2.2 BIS Y 4.1.2.3

Cambios En la ficha del artículo Art 4.1.2.2 Subzona CR1

Respecto a la posición de la edificación respecto a su frente de fachada se añade como condición “Se permitirá la construcción y rehabilitación de edificaciones retranqueadas de forma libre siempre que en la alineación se disponga de cerramientos opacos de obra con tipología y remate tradicional de más de 2 metros de altura. el patio interior deberá poder inscribir un círculo de 3 m de diámetro”

Respecto a las pendientes máximas de las cubiertas inclinadas, éstas se limitarán a 30 grados y que equivale a un 57,74 por ciento.

Cambios En la ficha del artículo Art 4.1.2.2bis Subzona CR2

Respecto a la posición de la edificación respecto a su frente de fachada se añade como condición “Se permitirá la construcción y rehabilitación de edificaciones retranqueadas de forma libre siempre que en la alineación se disponga de cerramientos opacos de obra con tipología y remate tradicional de más de 2 metros de altura. el patio interior deberá poder inscribir un círculo de 3 m de diámetro”

Respecto a las pendientes máximas de las cubiertas inclinadas, éstas se limitarán a 30 grados y que equivale a un 57,74 por ciento.

Cambios En la ficha del artículo Art 4.1.2.3 Subzona CE1

Se aclara la posibilidad de retranqueos a linderos siempre que sean como mínimo de 3 metros

ESTADO ACTUAL.



Art 4.1.2.2 Subzona CR1

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA			CR1
NOMBRE	Residencial en manzana del casco antiguo				
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Indicado en el plano de ordenación detallada				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA	EMA. Edificación en manzana compacta				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar				
DEFINICIÓN					
Esta ordenanza se aplica al casco antiguo de la población, con predominio de edificaciones en manzana compacta, de uso residencial unifamiliar principalmente. Mediante el establecimiento de estas ordenanzas se promueve la conservación de la trama de viarios y de la relación entre espacios públicos y privados del casco antiguo.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)				150,00	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)				6,00	
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)				6,00	
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)				6,00	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	-	100%	100%	70%	
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo)				1,4	
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)				-	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (2)				7,50	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)				2 (PB+1)	
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)				10,00	
ALTURA DE LAS INSTALACIONES				2,00	
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<p>Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i>.</p> <p>La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i>.</p> <p>También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</p> <p>Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas.</p> <p>A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil.</p>				
OTRAS CONDICIONES					
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Sólo se permitirá un acceso a garaje por cada parcela registral.				
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas. Quedan prohibidos las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.				
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	La pendiente de cubiertas es libre. En todo caso se cumplirán las alturas máximas.				
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	100% (=45°)				
SEMISÓTANOS	Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro.				
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.				
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.				
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 0,60 metros.				



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CR1
	Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera.		
CONDICIONES ESTÉTICAS			
MARQUESINAS	En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.		
BANDERINES	En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.		
TOLDOS	En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.		
ELEMENTOS SALIENTES	Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Cubierta: los salientes de cornisas, aleros y demás elementos, no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial.		
OTRAS	Las cubiertas que sean inclinadas llevarán cubrición de tejas de colores rojizos o terrosos, de material cerámico o similar. Las paredes exteriores deberán presentar colores lisos, en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. Ver condiciones estéticas generales. Por aplicación del plan Territorial Campo Arañuelo: Para las edificaciones en parcelas en contacto con suelo no urbanizable de protección paisajística de ruedos: <ul style="list-style-type: none"> - Las fachadas traseras estarán acabadas, preferentemente con proporción de huecos como máximo del 20% del total. - Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo. 		
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar		
USOS COMPATIBLES	Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: <ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. 		
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.		
OBSERVACIONES			
<p>(1) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. Para las parcelas menores de 100m² debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se autoriza una edificabilidad de 2,00m²techo/m²suelo para uso exclusivamente residencial unifamiliar. (Condición procedente del planeamiento anterior al Plan General)</p> <p>(2) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p>			



Art 4.1.2.2b Subzona CR2

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO		SUBZONA	CR2
NOMBRE	Residencial en extensión del casco antiguo			
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Indicado en el plano de ordenación detallada			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA	EMA. Edificación en manzana abierta			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar			
DEFINICIÓN				
Esta ordenanza se aplica a los límites casco antiguo de la población, con predominio de edificaciones en unifamiliares aisladas, de uso residencial unifamiliar principalmente.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	150,00			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	8,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	12,00			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	8,00			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Libre	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo ó 3m	Sin retranqueo	Sin retranqueo ó 3m
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	80%	80%	80%
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo)	1,0			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (2)	7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<p>Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i>.</p> <p>La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i>.</p> <p>También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</p> <p>Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas.</p> <p>A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil.</p>			
OTRAS CONDICIONES				
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Sólo se permitirá un acceso a garaje por cada parcela registral.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas. Quedan prohibidos las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	La pendiente de cubiertas es libre. En todo caso se cumplirán las alturas máximas.			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	100% (=45°)			
SEMISÓTANOS	Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.			
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.			
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 0,60 metros.			



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CR2
	Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera.		
CONDICIONES ESTÉTICAS			
MARQUESINAS	En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.		
BANDERINES	En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.		
TOLDOS	En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.		
ELEMENTOS SALIENTES	Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Cubierta: los salientes de cornisas, aleros y demás elementos, no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial.		
OTRAS	Las cubiertas que sean inclinadas llevarán cubrición de tejas de colores rojizos o terrosos, de material cerámico o similar. Las paredes exteriores deberán presentar colores lisos, en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. Ver condiciones estéticas generales. Por aplicación del plan Territorial Campo Arañuelo: Para las edificaciones en parcelas en contacto con suelo no urbanizable de protección paisajística de ruedos: <ul style="list-style-type: none"> - Las fachadas traseras estarán acabadas, preferentemente con proporción de huecos como máximo del 20% del total. - Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo. 		
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar		
USOS COMPATIBLES	Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: <ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. 		
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.		
OBSERVACIONES			
(1) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. Para las parcelas menores de 100m ² debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se autoriza una edificabilidad de 2,00m ² techo/m ² suelo para uso exclusivamente residencial unifamiliar. (Condición procedente del planeamiento anterior al Plan General) (2) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.			



Art 4.1.2.3 Subzona CE1

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CE1	
NOMBRE	Dotacional equipamiento en tipología específica			
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Indicado en el plano de ordenación detallada			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA	ETE. Edificación en tipología específica			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional comunicaciones y equipamiento			
DEFINICIÓN				
Esta ordenanza se aplica, dentro del casco antiguo de la población, a los edificios y parcelas destinados a los usos de comunicaciones y equipamientos, de uso tanto público como privado, por ejemplo los existentes: Ayuntamiento: PÚBLICO Iglesia: PRIVADO Piscinas municipales: PÚBLICO. Parcela para futuro equipamiento sanitario-asistencial: PÚBLICO. Cualquier cambio de uso público a privado en esta subzona precisará la modificación de la ordenación detallada del Plan General y su trasvase a otra ubicación, con el objeto de no reducir la cuantía de dotaciones públicas existentes en Berrocalejo.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	150,00			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	8,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	12,00			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	8,00			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS(2)				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (3)				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	100%	100%	80%
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo)	2,5			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (1)	10,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil.			
OTRAS CONDICIONES				
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Siempre que las dimensiones y condiciones de acceso de la parcela lo permitan, deberá incorporarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m ² construidos.			
CUBIERTAS	Las cubiertas serán inclinadas. Se permitirá como máximo una zona de cubierta plana con una superficie del 20% de la superficie ocupable en la planta inmediatamente por debajo. Podrán ser planas las cubiertas de los volúmenes que den exclusivamente a patios interiores.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	25%			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	100% (=45°)			
SEMISÓTANOS	Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.			
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.			



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CE1
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera.		
CONDICIONES ESTÉTICAS			
MARQUESINAS	En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.		
BANDERINES	En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.		
TOLDOS	En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.		
ELEMENTOS SALIENTES	Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial.		
OTRAS	Las cubiertas que sean inclinadas llevarán cubrición de tejas de colores rojizos o terrosos, de material cerámico o similar. Las paredes exteriores deberán presentar colores lisos, en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial.		
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar		
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Comunitario. Destino: Público. Situación: Todas Terciario: - Oficinas. Destino: Público. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: En parcela exclusiva.		
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.		
OBSERVACIONES			
<p>(1) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas. (Ver gráfico en las definiciones de este Plan General).</p> <p>(2) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar retranqueos, convenientemente justificados mediante Estudio de Detalle.</p> <p>(3) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, convenientemente justificados mediante Estudio de Detalle. Si se trata de edificios privados, no podrá conllevar aumento de edificabilidad. En edificios públicos no se establece esta limitación, pues no consumen aprovechamiento lucrativo.</p>			

ESTADO MODIFICADO.



Art 4.1.2.2 Subzona CR1 (MOD)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA			CR1
NOMBRE	Residencial en manzana del casco antiguo				
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Indicado en el plano de ordenación detallada				
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA	EMA. Edificación en manzana compacta				
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar				
DEFINICIÓN					
Esta ordenanza se aplica al casco antiguo de la población, con predominio de edificaciones en manzana compacta, de uso residencial unifamiliar principalmente. Mediante el establecimiento de estas ordenanzas se promueve la conservación de la trama de viarios y de la relación entre espacios públicos y privados del casco antiguo.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	150,00				
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	6,00				
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	6,00				
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	6,00				
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo (1)	Sin retranqueo (1)	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	sin retranqueo ó >3m	sin retranqueo ó >3m	sin retranqueo ó >3m	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (2)					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	-	100%	100%	70%	
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo)	1,4				
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (3)	7,50				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)				
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00				
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00				
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<p>Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i>. La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i>. También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil.</p>				
OTRAS CONDICIONES					
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Sólo se permitirá un acceso a garaje por cada parcela registral.				
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas. Quedan prohibidos las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.				
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	La pendiente de cubiertas es libre. En todo caso se cumplirán las alturas máximas.				
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	30° (=57,74%)				
SEMISÓTANOS	Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro.				
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.				
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.				
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante.				



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CR1
	Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 0,60 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera.		
CONDICIONES ESTÉTICAS			
MARQUESINAS	En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.		
BANDERINES	En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.		
TOLDOS	En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.		
ELEMENTOS SALIENTES	Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Cubierta: los salientes de cornisas, aleros y demás elementos, no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial.		
OTRAS	Las cubiertas que sean inclinadas llevarán cubrición de tejas de colores rojizos o terrosos, de material cerámico o similar. Las paredes exteriores deberán presentar colores lisos, en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. Ver condiciones estéticas generales. Por aplicación del plan Territorial Campo Arañuelo: Para las edificaciones en parcelas en contacto con suelo no urbanizable de protección paisajística de ruedos: <ul style="list-style-type: none"> - Las fachadas traseras estarán acabadas, preferentemente con proporción de huecos como máximo del 20% del total. - Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo. 		
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar		
USOS COMPATIBLES	Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: <ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. 		
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.		
OBSERVACIONES			
<p>(1) Se permitirá la construcción y rehabilitación de edificaciones retranqueadas de forma libre siempre que en la alineación se disponga de cerramientos opacos de obra con tipología y remate tradicional de más de 2 metros de altura. el patio interior deberá poder inscribir un círculo de 3 m de diámetro.</p> <p>(2) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. Para las parcelas menores de 100m² debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se autoriza una edificabilidad de 2,00m²techo/m²suelo para uso exclusivamente residencial unifamiliar. (Condición procedente del planeamiento anterior al Plan General)</p> <p>(3) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p>			



Art 4.1.2.2b Subzona CR2 (MOD)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CR2	
NOMBRE	Residencial en extensión del casco antiguo			
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Indicado en el plano de ordenación detallada			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA	EMA. Edificación en manzana abierta			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar			
DEFINICIÓN				
Esta ordenanza se aplica a los límites casco antiguo de la población, con predominio de edificaciones en unifamiliares aisladas, de uso residencial unifamiliar principalmente.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	150,00			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	8,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	12,00			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	8,00			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Libre	Libre	Libre
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo ó >3m	Sin retranqueo ó >3m	Sin retranqueo ó >3m
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	-	80%	80%	80%
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo)	1,0			
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (2)	7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<p>Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i>.</p> <p>La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i>.</p> <p>También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</p> <p>Los petos o pretils sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas.</p> <p>A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil.</p>			
OTRAS CONDICIONES				
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Sólo se permitirá un acceso a garaje por cada parcela registral.			
CUBIERTAS	Se admiten las cubiertas planas e inclinadas. Quedan prohibidos las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	La pendiente de cubiertas es libre. En todo caso se cumplirán las alturas máximas.			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	30° (=57,74%)			
SEMISÓTANOS	Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro.			
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.			
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.			
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 0,60 metros.			



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CR2
	Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera.		
CONDICIONES ESTÉTICAS			
MARQUESINAS	En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.		
BANDERINES	En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.		
TOLDOS	En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.		
ELEMENTOS SALIENTES	Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Cubierta: los salientes de cornisas, aleros y demás elementos, no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial.		
OTRAS	Las cubiertas que sean inclinadas llevarán cubrición de tejas de colores rojizos o terrosos, de material cerámico o similar. Las paredes exteriores deberán presentar colores lisos, en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. Ver condiciones estéticas generales. Por aplicación del plan Territorial Campo Arañuelo: Para las edificaciones en parcelas en contacto con suelo no urbanizable de protección paisajística de ruedos: <ul style="list-style-type: none"> - Las fachadas traseras estarán acabadas, preferentemente con proporción de huecos como máximo del 20% del total. - Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo. 		
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar		
USOS COMPATIBLES	Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: <ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. 		
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.		
OBSERVACIONES			
<p>(1) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. Para las parcelas menores de 100m² debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se autoriza una edificabilidad de 2,00m²techo/m²suelo para uso exclusivamente residencial unifamiliar. (Condición procedente del planeamiento anterior al Plan General)</p> <p>(2) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p>			



Art 4.1.2.3 Subzona CE1 (MOD)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CE1
NOMBRE	Dotacional equipamiento en tipología específica		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Indicado en el plano de ordenación detallada		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA	ETE. Edificación en tipología específica		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional comunicaciones y equipamiento		
DEFINICIÓN			
Esta ordenanza se aplica, dentro del casco antiguo de la población, a los edificios y parcelas destinados a los usos de comunicaciones y equipamientos, de uso tanto público como privado, por ejemplo los existentes: Ayuntamiento: PÚBLICO Iglesia: PRIVADO Piscinas municipales: PÚBLICO. Parcela para futuro equipamiento sanitario-asistencial: PÚBLICO. Cualquier cambio de uso público a privado en esta subzona precisará la modificación de la ordenación detallada del Plan General y su trasvase a otra ubicación, con el objeto de no reducir la cuantía de dotaciones públicas existentes en Berrocalejo.			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		150,00	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		8,00	
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		12,00	
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		8,00	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS(2)			
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo ó >3m	Sin retranqueo ó >3m
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo ó >3m	Sin retranqueo ó >3m
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (3)			
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO
OCUPACIÓN (%)	-	100%	100%
EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo)			2,5
EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo)			-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (1)			10,00
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			3 (PB+1)
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			12,50
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Siempre que las dimensiones y condiciones de acceso de la parcela lo permitan, deberá incorporarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m ² construidos.		
CUBIERTAS	Las cubiertas serán inclinadas. Se permitirá como máximo una zona de cubierta plana con una superficie del 20% de la superficie ocupable en la planta inmediatamente por debajo. Podrán ser planas las cubiertas de los volúmenes que den exclusivamente a patios interiores.		
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	25%		
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	30° (=57,74%)		
SEMISÓTANOS	Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas.		
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.		



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CASCO ANTIGUO	SUBZONA	CE1
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.		
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera.		
CONDICIONES ESTÉTICAS			
MARQUESINAS	En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.		
BANDERINES	En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.		
TOLDOS	En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.		
ELEMENTOS SALIENTES	Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial.		
OTRAS	Las cubiertas que sean inclinadas llevarán cubrición de tejas de colores rojizos o terrosos, de material cerámico o similar. Las paredes exteriores deberán presentar colores lisos, en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial.		
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar		
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Comunitario. Destino: Público. Situación: Todas Terciario: - Oficinas. Destino: Público. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público. Situación: En parcela exclusiva.		
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.		
OBSERVACIONES			
<p>(1) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas. (Ver gráfico en las definiciones de este Plan General).</p> <p>(2) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar retranqueos, convenientemente justificados mediante Estudio de Detalle.</p> <p>(3) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, convenientemente justificados mediante Estudio de Detalle. Si se trata de edificios privados, no podrá conllevar aumento de edificabilidad. En edificios públicos no se establece esta limitación, pues no consumen aprovechamiento lucrativo.</p>			

7.- DOCUMENTACIÓN MODIFICADA O SUSTITUIDA

Se modifican los siguientes artículos:

Art 4.1.2.2 Subzona CR1

Art 4.1.2.2b Subzona CR2

Art 4.1.2.3 Subzona CE1

Documento firmado electrónicamente al margen por
 el arquitecto Miguel Sanz Salazar
 Majadas de Tiétar a 18 de diciembre de 2023

