

1. ÍNDICE MEMORIA

1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.1.1. Justificación de la modificación puntual.
- 1.1.2. Descripción de las modificaciones
- 1.1.3. Previsión de mayor espacio libre por aumento de la capacidad residencial.

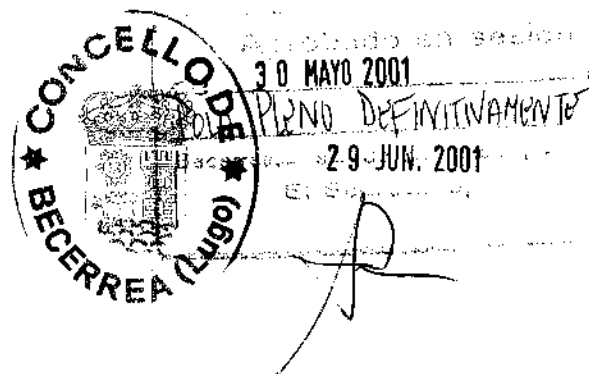
1.2. ORDENANZAS.

2. ÍNDICE DE PLANOS.

2.1. SITUACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES.

2.2. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.

2.3. PLANEAMIENTO MODIFICADO



1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.1. Justificación de la modificación puntual.

La aplicación de las vigentes NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO, durante un periodo de tiempo significativo, ha evidenciado la existencia de desajustes, contradicciones y errores puntuales, que, en casos y circunstancias aislados, perturban el desarrollo urbanístico normal del municipio, y la ordenación coherente de usos y tipologías.

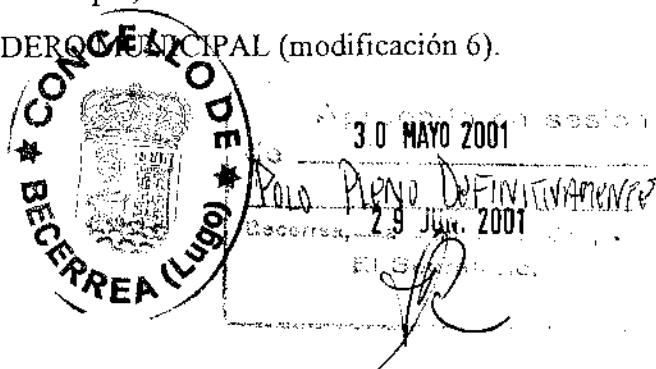
Estos desajustes, contenidos en las ordenanzas (modificación 9) se refieren a los siguientes aspectos:

- Definición y asignación de usos incompleta que conlleva: imposibilitar la existencia de actividades propias de los suelos urbanos, establecer usos contradictorios con la tipología urbanística y arquitectónica prevista o renunciar a clasificar el uso agropecuario con criterios ajustados a la realidad del municipio
- Establecimiento de condiciones de volumen incompletas, sin contener en las ordenanzas determinaciones imprescindibles en determinadas tipologías (retranqueos laterales en tipologías aisladas).

Asimismo han de resolverse desajustes pequeños y puntuales en el diseño de las alineaciones o el establecimiento de volúmenes en suelo urbano (modificaciones 1).

Se ha comprobado la ubicación inexacta de un yacimiento arqueológico, que determina la incorrecta delimitación del correspondiente ámbito de protección o área de respeto, no garantizándose, en consecuencia, su protección. Se modifica la delimitación del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO (modificación 5).

Se reubica el vertedero municipal, modificando la delimitación del SUELO NO URBANIZABLE PARA VERTEDERO MUNICIPAL (modificación 6).



2.1.2. Descripción de las modificaciones

MODIFICACIÓN 1: Variación de alineación en confluencia de Av. de Madrid con c/Carlos III.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

No se pretende la revisión del planeamiento. Se respetan la ordenación existente, manteniendo la clasificación y calificación del suelo.

La modificación no conlleva el incremento de la intensidad de uso de la zona por lo que no se requiere la previsión de mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos.

La modificación no afecta al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el plan.

DOCUMENTOS MODIFICADOS:

- Plano 2 de ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE BECERREÁ.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

- Modificación de la alineación al comprobarse la existencia de un espacio de uso público preexistente, que debe mantenerse e incluirse en la delimitación de las zonas verdes o espacios libres.



MODIFICACIÓN 5: Modificación del SUELO NO URBANIZABLE, que conforma el área de respeto del yacimiento arqueológico de las CUEVAS DE FURCO.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

No se pretende la revisión del planeamiento.

La modificación no incrementa la intensidad de uso del suelo, por lo que no se requiere la previsión de mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos.

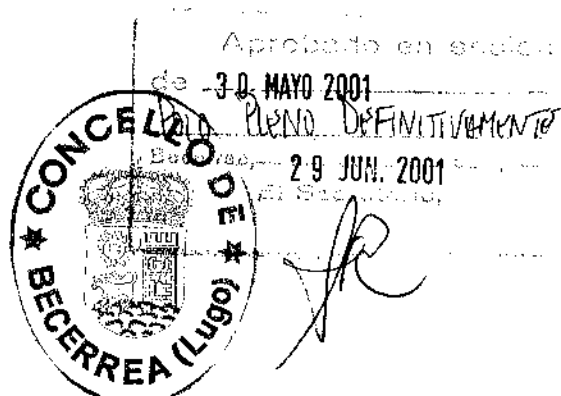
La modificación no afecta al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el plan.

DOCUMENTOS MODIFICADOS:

- Plano 7 de ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

- Se ha comprobado la ubicación inexacta del yacimiento arqueológico de las Cuevas de Furco, que determina la incorrecta delimitación del correspondiente ámbito de protección o área de respeto, no garantizándose, en consecuencia, su protección. Se modifica la delimitación del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO, ajustándolo a los informes elaborados por los órganos autonómicos competentes.



MODIFICACIÓN 6: Reubicación del vertedero municipal.**ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

No se pretende la revisión del planeamiento.

La modificación no incrementa la intensidad de uso del suelo, por lo que no se requiere la previsión de mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos.

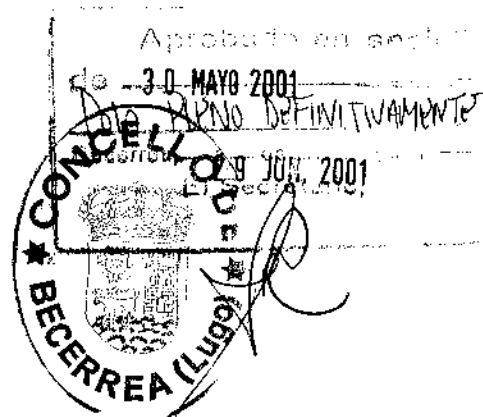
La modificación no afecta al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el plan.

DOCUMENTOS MODIFICADOS:

- Plano 7 de ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

- Se ha buscado una ubicación más adecuada del vertedero municipal. Se altera en consecuencia la calificación del suelo afectado.



MODIFICACIÓN 9: Modificación puntual de las ordenanzas reguladoras.**ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

No se pretende la revisión del planeamiento. Se respetan los criterios, la estructura y básicamente la redacción de los artículos afectados. Tampoco se pretende adaptar el articulado al nuevo marco legal, manteniendo textualmente la denominación de las clases de suelo.

La modificación no conlleva el incremento de la intensidad de uso de ninguna zona por lo que no se requiere la previsión de mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos.

La modificación no afecta al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el plan.

DOCUMENTOS MODIFICADOS:

- Ordenanzas reguladoras en los artículos 75, 76, 77, 100, 101, 102, 142, 152, 155, 162, 167.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

- Modificación de la clasificación de algunos usos y de su asignación en el ámbito del suelo urbano, afectando fundamentalmente a los usos de espectáculos, salas de reunión y locales de pública concurrencia y a la clasificación del uso agropecuario.



2.1.3. Previsión de mayor espacio libre por aumento de la capacidad residencial.

Modificación 1

Incremento intensidad de uso:

EDIFICACIÓN INTENSIVA B+2

Reducción de superficie: 20,25 m2

Reducción intensidad: -60,75 m2

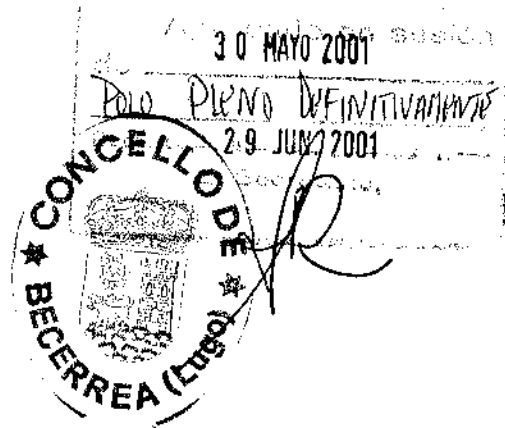
Mayor previsión de espacios libres:

20,25 m2



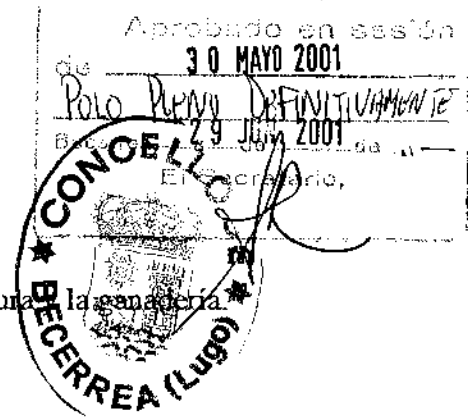
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE
BECERREA

2.2- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN



ARQUITECTO

MANUEL E. LÓPEZ VÁZQUEZ
Colegiado 1.508



2.4.5.- Uso agropecuario.

Art. 75- Definición.

Es el correspondiente a las explotaciones dedicadas a la agricultura y la ganadería.

Art. 76.- Clasificación.

Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

- 1)- Explotaciones familiares de hasta 20 cabezas de ganado mayor o menor, situadas a cualquier distancia de la vivienda vinculada, a más de 50 mts. de otras viviendas, y a más de 200 mts. de los suelos en los que la ordenanza aplicable no permita esta categoría de uso.
- 2)- Estabulaciones y granjas de ganado vacuno, situadas a 20 mts. de la vivienda vinculada a la explotación, a más de 100 mts. de otras viviendas, y a más de 400 mts. de los suelos en los que la ordenanza aplicable no permita esta categoría de uso.
- 3)- Granjas de ovino, situadas a más de 20 mts. de la vivienda vinculada a la explotación, a más de 100 mts. de otras viviendas, y a más de 400 mts. de los suelos en los que la ordenanza aplicable no permita esta categoría de uso.
- 4)- Granjas de porcino, situadas a más de 100 mts. de la vivienda vinculada a la explotación, a más de 200 mts. de otras viviendas, y a más de 800 mts. de los suelos en los que la ordenanza aplicable no permita esta categoría de uso.
- 5)- Granjas de aves, situadas a más de 50 mts. de la vivienda vinculada a la explotación, a más de 200 mts. de otras viviendas, y a más de 600 mts. de los suelos en los que la ordenanza aplicable no permita esta categoría de uso.
- 6)- Locales de almacenaje de productos agrícolas, en cualquier situación.

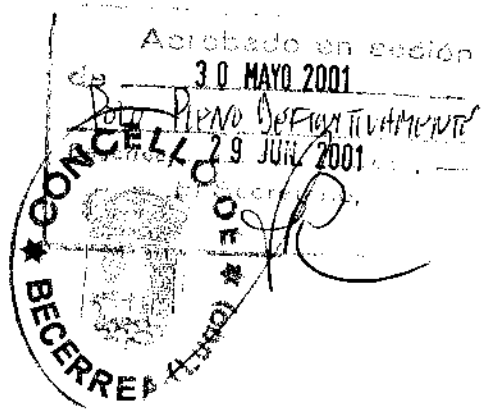
Las distancias establecidas son mínimas, debiéndose respetar, en todo caso, las exigidas por la legislación sectorial aplicable.

En circunstancias especiales, derivadas de la imposibilidad justificada de alternativas al emplazamiento de estas actividades, y únicamente cuando se pretenda la mejora y modernización de explotaciones familiares existentes, podrán reducirse las distancias establecidas al definir las categorías anteriores, justificando la eficacia e idoneidad de los sistemas correctores propuestos, considerando la proximidad de las viviendas.

Art. 77.- En los casos en que en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad de uso agropecuario en categoría 1º, con el de vivienda vinculada a la explotación, se deberán cumplir en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

- a).- No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos serán, por tanto, independientes y separados un mínimo de 3 mts,

b).- Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas.



2.4.9.- Uso de espectáculos, salas de reunión y locales de pública concurrencia.

Art. 100.- Definición.

Corresponde este uso a los edificios destinados al público con fines de cultura, recreo ó relación social.

Art. 101.- Clases. Se clasifican en las siguientes clases -.

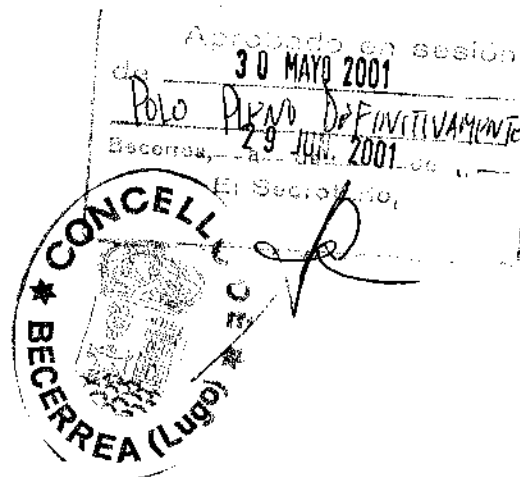
- a) - Teatros, Cines, Pabellones y Ferias.
- b) - Casinos de juego, Salas de fiesta, discotecas y boleras.
- c) - Cafeterías, restaurantes y tabernas.

Art. 102.- Para cada clase se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. - En edificio independiente ó parcela exenta.

Categoría 2ª. - En edificios de vivienda colectiva, ocupando primera planta baja y semisótano.

Categoría 3ª.- Verbenas y todos los usos anteriores, al aire libre.



4.2.3.- Condiciones de Uso.

Art, 142.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.
- Garaje - aparcamiento en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 6ª.
- Industrial en 1ª, 2ª y 5ª categoría, con la limitación de la ordenanza de usos.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Comercial en categorías 2ª y 3ª.
- Socio - cultural, docente y asistencial: en clases A, B y C y categorías 1ª y 2ª.
- Sanitario en categoría 2ª, 3ª, 4ª.
- Deportivo en categoría 3ª y 4ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- Espectáculos, salas de reunión y locales de pública concurrencia clases A,B,C, y categorías 1ª y 2ª.

Se prohíben todos los demás usos.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente Normativa, así como la legislación de rango superior que le sea aplicable.



4.3.3.- Condiciones de Uso.

Art. 152.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.
- Garaje - aparcamiento en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- Industrial en 1ª, 2ª y 5ª categoría, con la limitación de la ordenanza de usos.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Comercial en categorías 2ª y 3ª.
- Socio - cultural, docente y asistencial: en clases A, B y C y categorías 1ª y 2ª.
- Sanitario en categoría 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 3ª, 4ª.
- Religioso en todas sus categorías,
- Espectáculos, salas de reunión y locales de pública concurrencia clases A,B,C, y categorías 1ª y 2ª.

Se prohíben todos los demás usos.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente Normativa, así como la legislación de rango superior que le sea aplicable.



4.4.2.- Condiciones de volumen.

- DE POSICIÓN:

Art. 155.- **Alineaciones, rasantes y retranqueos.** Las alineaciones en este tipo de suelo se definen completamente en los correspondientes planos de ordenación a escala 1:1.000. Se exigirá un retranqueo frontal mínimo de 3 m.

Los retranqueos laterales serán como mínimo de 3 m.

4.4.3.- Condiciones de Uso.

Art. 162.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categoría 1ª.
- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.
- Garaje - aparcamiento en categoría 1ª.
- Industrial en 1ª, 2ª y 5ª categoría, con la limitación de la ordenanza de usos.
- Oficinas en todas sus categorías

Se prohíben todos los demás usos.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente Normativa, así como la legislación de rango superior que le sea aplicable.

