

ORDENANZA DE PARCELAS LIBRES PRIVADAS VINCULADAS AL USO RESIDENCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE BERRIOPLANO- ORDENANZA NUM. 28

Artículo 1.º Objeto.

El objeto de la presente ordenanza es establecer los criterios que regularán los actos edificatorios y de usos, todos ellos sujetos a licencia, que se desarrollan en las parcelas libres privadas vinculadas a usos residenciales.

Artículo 2.º Ámbito.

La presente ordenanza será de aplicación para el suelo libre privado de las parcelas vinculadas al uso residencial situadas en el suelo urbano consolidado, entendiéndose como tal tanto al que así denomina el Plan Municipal como aquel que ha pasado a constituirlo por haber sido urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, disponiendo efectivamente de los servicios con los que se adquiere la condición de solar.

También será de aplicación al suelo urbano consolidado en aquellos aspectos que no estén regulados en la normativa urbanística general del Plan Municipal y en las disposiciones legales al efecto.

Artículo 3.º Vigencia.

La ordenanza entrará en vigor tras su aprobación definitiva en Pleno del Ayuntamiento de Berrioplano, manteniéndose en aplicación en tanto en cuanto no sea derogada, modificada o sustituida en aquellos términos que el Ayuntamiento de Berrioplano tenga a bien rectificar.

Artículo 4.º Condiciones generales.

Para la instalación de elementos constructivos en las parcelas libres privadas, habrá de solicitarse Licencia al Ayuntamiento de Berrioplano.

Artículo 5.º Elementos constructivos y mobiliario.

1. Porches: Se permiten aumentos de la superficie construida de las viviendas ejecutadas para realizar porches en planta baja que podrán sobresalir de las alineaciones de fachada de la edificación principal, cumpliendo las siguientes condiciones:

–Se ubicarán dentro de las alineaciones máximas establecidas para la parcela y en ningún caso entre la fachada y el cierre de parcela cuando este afronte a vial público.

–La superficie máxima construida total de porche o porches no computable por parcela será de 20 m², medidos en la proyección de la cubierta (incluidos los vuelos). Se incluirán en este cómputo también los porches ya existentes.

–La altura máxima medida sobre el elemento estructural desde su encuentro con el suelo y hasta su encuentro con la cara inferior de la cubierta será menor o igual a 2,5 m en todos sus puntos.

–La cubierta tendrá una pendiente de entre 30-40% y mantendrá en todo caso la continuidad con las cubiertas adyacentes, en caso de que las hubiera (pareados, adosados, etc). La inclinación de la pendiente se mantendrá homogénea para todas las construcciones que constituyan la hilera de viviendas.

–Los materiales constructivos y colores serán acordes con la construcción principal para lo cual se emplearán como estructura vigas y pilares de madera, metálicos o similares (en este caso en colores concordantes con fachadas o carpinterías) y como material de cubrición el mismo que en la edificación principal (teja).

–La realización del porche conllevará el mantenimiento de las fachadas de la edificación principal (vivienda).

–El Ayuntamiento podrá requerir, en aras a lograr una mejor integración de los porches en el conjunto, la adaptación de los ya existentes a las condiciones generales de esta ordenanza o establecer alguna exigencia adicional para la ejecución de los nuevos.

Viviendas adosadas.

Seguirán el criterio general modificado y concretado en lo siguiente:

–Los porches se realizarán adosados a la fachada posterior y podrán alcanzar los linderos compartidos por la edificación principal (viviendas).

–Se admiten soluciones acristaladas a base de perfilería ligera con cubierta totalmente móvil y acristalada.

–La realización del porche conllevará el mantenimiento de la fachada posterior de la vivienda.

Viviendas pareadas.

Seguirán el criterio general modificado y concretado en lo siguiente:

–Los porches se realizarán adosados a la fachada lateral o trasera de la vivienda y se emplazarán dentro de la alineación constructiva máxima de la parcela. No obstante podrán llegar hasta el lindero compartido por la edificación principal (vivienda).

–También podrán estar adosados a la fachada principal cuando la misma se encuentre a distancia superior a 8 m de la alineación oficial de parcela. Se realizará un único porche por vivienda.

Viviendas aisladas.

–Los porches se realizarán adosados a las fachadas laterales o trasera de la vivienda y se emplazarán dentro de la alineación constructiva máxima de la parcela.

–También podrán estar adosados a la fachada principal cuando la misma se encuentre a distancia superior a 8 m de la alineación oficial de parcela.

2. Casetas: Se prohíbe cualquier construcción volumétrica habitable y permanente en la zona ajardinada y/o pavimentada, a excepción de casetas de jardinería prefabricadas (casetas de obra, no). Podrá colocarse una caseta por vivienda que habrá de destinarse exclusivamente a usos de almacenaje vinculados al residencial (cuartos de herramientas o trasteros).

a) Superficie máxima: 4 m², para parcelas de hasta 500 m² y de 6 m² para parcelas de más de 500 m², debiendo ser volúmenes ortogonales.

b) Emplazamiento: Se ubicarán en las zonas autorizadas para porches recogidas en el apartado 2 ó incluso bajo los propios porches.

c) Altura máxima: En ningún caso resultarán visibles desde el espacio público. En caso de emplazarse en los lindes de la parcela no superarán la altura del cierre existente. Altura máxima: 2,20 m.

3. Cierres de pequeños porches o terrazas de entrada a viviendas: Se permite el acristalamiento de los porches y terrazas de entrada a viviendas con carpinterías ligeras del mismo tono espesor y despiece que las del edificio.

4. Piscinas y estanques: Las piscinas al aire libre no podrán superar la cota + 0,75 m sobre la rasante de la parcela. Se separarán al menos 1 m de los lindes de parcela y 2 m de las edificaciones. En caso de que queden circundadas por zonas pavimentadas éstas se terminarán con pavimentos no deslizantes. Los sistemas de depuración serán preferiblemente enterrados y en ningún caso superarán las alturas de los cierres de parcela. La evacuación o vaciado de aguas se realizará a la red de pluviales de la parcela. No se permite realizar cerramientos traslúcidos o cubriciones tipo invernadero que superen la altura de 1m libre en cualquiera de sus puntos.

5. Frontones y pistas deportivas: No se autorizan frontones ni pistas deportivas, salvo que la parcela en la que estén ubicados sea mayor de 1.000 m² y se cuente con la autorización expresa de los propietarios de las parcelas adyacentes. Los frontones y las pistas serán descubiertos y para su ejecución se resolverá correctamente la evacuación de aguas pluviales. Los frontones, en todo caso, no podrán superar el plano horizontal de la altura máxima de la edificación de la parcela en la que se emplacen siendo necesario tramitar un proyecto de obras firmado por técnico competente.

Se permiten mallas para pistas deportivas con la conformidad por escrito de los propietarios de las parcelas colindantes afectadas.

6. Pérgolas: La dimensión máxima en planta será de 12 metros cuadrados. Podrán quedar exentas en la parcela o adosadas a las fachadas de la edificación, a excepción de la fachada principal a la calle. También podrán alcanzar los lindes con otras parcelas adyacentes habiendo de presentarse autorización de los propietarios colindantes. La altura máxima será de 2,5 m.

Serán de madera en su totalidad y deberán poder ser desmontados de manera integral. No podrán estar cerradas ni cubiertas con ningún elemento que no sea vegetal, brezo o cañizo. Como norma general se podrá colocar una pérgola por vivienda, si bien para parcelas de mayor entidad se dispondrá de un máximo de 20 m² de pérgola por cada 500 m² de parcela libre privada.

7. Casetas para animales de ornato o guardia: su posición será libre dentro de la parcela y su altura será inferior a 1 m. La superficie máxima construida en planta y por parcela de este tipo de construcciones será de 2 m².

8. Otros: Quedan prohibidos los invernaderos propios de viveros y explotaciones agrícolas, a base de plástico flexible y aquellas construcciones impropias del uso residencial. Se permiten toldos que mantengan la homogeneidad de fachadas en bloques de la misma tipología y mobiliario de jardín: columpios, bancos, fuentes ornamentales, figurillas, etc. También se permiten leñeras que irán adosadas a las fachadas de la edificación con idéntica cubrición a la del edificio principal y que no superarán la altura de los cierres de parcela. La superficie en planta máxima ocupada por la leñera será de 2 m².

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogados cuantas disposiciones se contengan en el Plan Municipal y Planeamiento de Desarrollo que sean contrarias a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Código del anuncio: L1312047