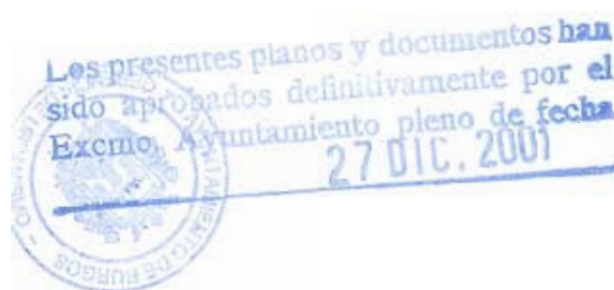


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-8 DEL PGOU DE BURGOS

DOCUMENTO II-3

ORDENANZAS



PEDRO LORENZO GALLIGO, ARQUITECTO COORDINADOR
JOAN BARBERÀ ESTIVILL, ARQUITECTO
ANTONIO GARCÍA RODRÍGUEZ, ARQUITECTO TÉCNICO
JOSE JAVIER LOMAS, LICENCIADO EN DERECHO
PEDRO PLANA, INGENIERO TÉCNICO TOPÓGRAFO

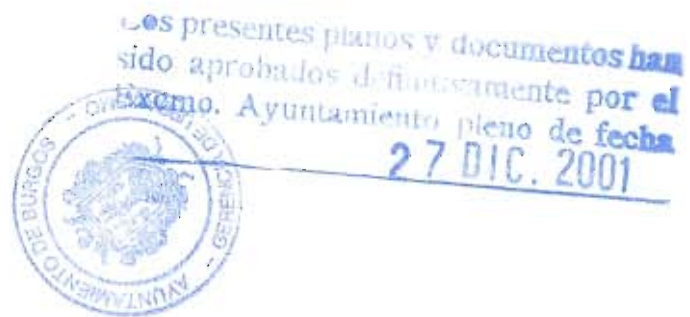
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS

NOVIEMBRE 2001

II.3. ORDENANZAS.

INDICE

II.3.1. CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	3
II.3.2. CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	5
II.3.3. CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	7
II.3.4. CAPITULO IV. CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO	8
II.3.5. CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y PARTICULARES DE LAS ZONAS	9
II.3.6. CAPITULO VI. ORDENANZAS DE URBANIZACION	9



II.3 ORDENANZAS

II.3.1 CAPITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS



Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 27 DIC. 2001

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo, de las determinaciones del Planeamiento General de Ordenación Urbana del Municipio de Burgos, en el ámbito del Sector 8 (S8). Este Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.

Artículo 2. Relación con el planeamiento superior

En todo lo que no esté expresamente reflejado en estas normas y ordenanzas, serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana. La legislación o normativa cuyo rango sea superior al del Plan Parcial o el Plan General de Ordenación Urbana, en su caso.

Artículo 3. Vigencia y obligatoriedad

1. Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla y León, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares.
3. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, siempre que quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de ordenación urbana propuesta, sin que por ningún concepto pueda suponer menoscabo para la misma.

Artículo 4. Carácter del Plan Parcial.

El Presente Plan Parcial se entiende de iniciativa pública, proponiéndose como sistema de actuación el de Concurrencia.

Artículo 5. Documentación del plan

1. La documentación del Plan consta de los siguientes documentos:
 - Memoria informativa.
 - Planos de información
 - Memoria justificativa de la ordenación.
 - Planos de ordenación.
 - Ordenanzas.
 - Plan de etapas.
 - Estudio económico financiero.
2. Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial: sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 6. Interpretación de los documentos

1. Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan Parcial expresadas en la memoria.
2. Salvo en los casos en que expresamente lo indican las normas, en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:
 - Cuantificación en ordenanzas.
 - Cuantificación en memoria.
 - Documentos gráficos, planos o esquemas
 - Referencia a edificios o elementos firmes preexistentes.

- **Textos explicativos y descripciones en la memoria.**

3. En la interpretación de la documentación gráfica los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.

4. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición en cotas interpretando la diferencia geométrica como una errata fehaciente.

5. En lo referente a infraestructuras y obra de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

- Trazado y tipo de viario.
- Condiciones y características generales de las redes.

6. Tendrán carácter de indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:

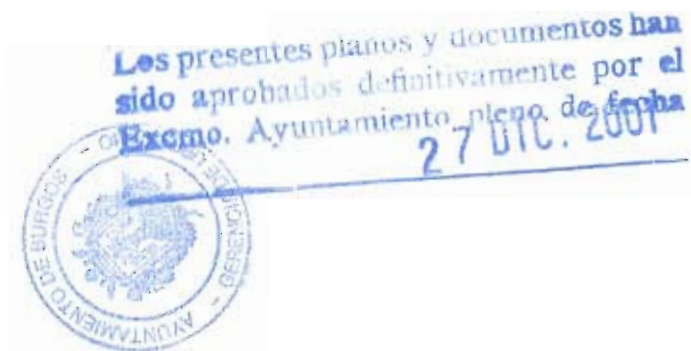
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de abastecimiento de agua y riego.
- Red de alcantarillado. Fecales.
- Red de alcantarillado. Pluviales.
- Red de comunicaciones, telefonía y fibra óptica.
- Red de gas.
- Red de recogida neumática de basuras.

Artículo 7. Remisión al Plan General

1. A efectos de su referencia al marco del planeamiento general del municipio estas ordenanzas se remiten a:

- Las del Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- Las demás ordenanzas municipales que actuaran como complementarias en todos aquellos extremos no especificados en el Plan Parcial y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el Plan Parcial.

2. En lo sucesivo, tanto la referencia al Plan General como a las ordenanzas que se dará identificada por las siglas PGOU.



II.3.2 CAPITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO



Artículo 8. La redacción del presente Plan Parcial y su tramitación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 9. Desarrollo.

1. Para el desarrollo de elementos significativos del sistema de espacios libres o infraestructuras, así como la ordenación detallada de los ámbitos de sistemas generales podrán redactarse planes especiales, debiéndose cumplir lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

2. Al objeto de complementar, detallar o completar determinaciones de este Plan parcial, podrán formularse Estudios de detalle. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el artículo 10 de estas normas.

Artículo 10. De los estudios de detalle.

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas podrán variarse mediante estudio de detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Se respeten los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el Plan Parcial para el ámbito correspondiente.

- Incluir un ámbito que abarque una o más manzanas enteras o una o más unidades completas (tal como quedan definidas en el artículo 17 de estas normas).

- No suponer variaciones en las condiciones de edificabilidad total y por usos.

- No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación.

- No alterar la disposición, carácter ni superficie de los espacios libres públicos ni privados vinculantes, ni de las áreas dotacionales señaladas por el Plan Parcial.

2. Deberán además cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los estudios de detalle en las condiciones particulares de zona de estas normas.

3. Será de aplicación en todo caso reivindicativo por el artículo 45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 11. Delimitación de unidades de actuación.

El Plan Parcial delimita una única unidad de actuación cuyos límites son coincidentes con el sector S-8.

Artículo 12. Proyecto de urbanización.

1. La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización.

2. El proyecto podrá subdividirse en fases, siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.

3. La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efectos de otorgamiento de licencias.

Artículo 13. Parcelación.

1. Deberá tramitarse el correspondiente proyecto de parcelación.

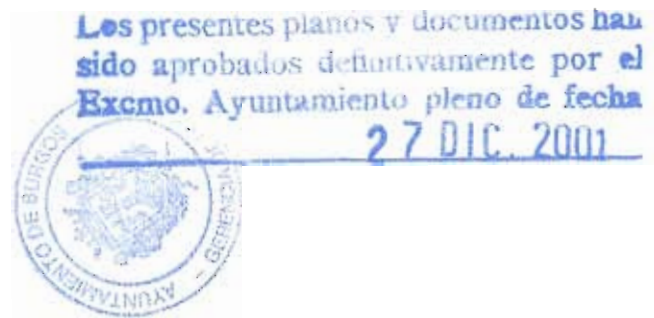
2. El proyecto de parcelación deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de la edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente en la edificabilidad total como al número de edificaciones.

Artículo 14. Subdivisión de parcelas.

Las parcelas asignadas a uso residencial o terciario podrán modificarse siempre que cumplan las ordenanzas particulares de cada zona y sin suponer aumento de los límites de la edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente en la edificabilidad total como al número de edificaciones.

Artículo 15. Agregación de parcelas

Será posible la agregación de parcelas siempre que cumplan las ordenanzas particulares de cada zona.



II.3.3 CAPITULO III RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 16. Régimen urbanístico del suelo: ordenación pormenorizada.

En desarrollo de las determinaciones del PGOU el Plan Parcial establece las siguientes calificaciones:

Sistemas:

Comunicaciones (viario).	clave V
Espacios libres.	clave E-L
Equipamientos comunitarios.	clave E

Parcelas:

Residencial (vivienda en edificación colectiva) y comercio en planta baja.	clave B -1
Subparcelas: Vivienda libre	clave B -1a
Vivienda sujeta a algún régimen de protección	clave B -1b
Residencial (vivienda en edificación colectiva) y comercio en planta baja.	clave B -2
Subparcelas: Vivienda libre	clave B -2a
Vivienda sujeta a algún régimen de protección	clave B -2b
Residencial (vivienda en edificación colectiva)	clave B -3
Subparcelas: Vivienda libre	clave B -3a
Vivienda sujeta a algún régimen de protección	clave B -3b
Residencial (vivienda en edificación colectiva) y comercio en planta baja.	
Subparcelas: Vivienda libre	clave B -4
Residencial (vivienda en edificación colectiva)	
Subparcelas: Vivienda libre	clave B -5



II.3.4 CAPITULO IV CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 17. Condiciones generales de los usos

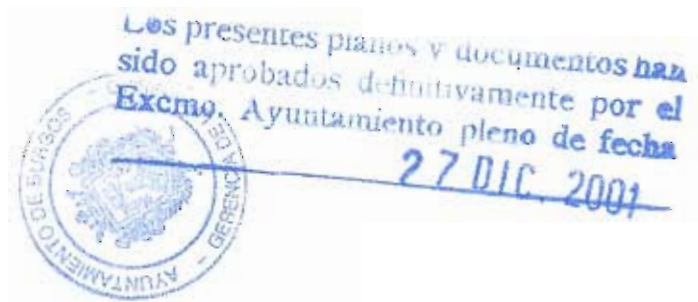
En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido de las normas del PGOU con las mayores precisiones establecidas en estas normas.

Por su adecuación a cada fase y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en característicos, con uso compatible o incompatible: Se consideran como incompatibles, y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de zona.

En cualquier caso se estará a lo que se disponga en la normativa sectorial aplicable en cada caso.

Artículo 18. Asignación de edificabilidad.

Será la designada por este Plan Parcial en cumplimiento del PGOU. Se obtendrán por aplicación de los parámetros de los cuadros resumen y ordenanzas de este Plan Parcial.



II.3.5 CAPITULO V

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y PARTICULARES DE LAS ZONAS.

Artículo 19. Las normas para la edificación y cada una de las zonas son las referidas en las fichas al final de la presente normativa.

Artículo 20. Condiciones estéticas.

La voluntad de esta norma es la de impedir que las posibles divisiones en parcelas de cada una de las zonas actúen en contra de una imagen de conjunto, es por ello que se han fijado las condiciones de volumen y altura de una manera precisa. Pero tampoco se pretende una imagen final impuesta por encima de las características propias de cada una de las edificaciones y tipologías de vivienda que estas contengan, muy al contrario la diversidad puede ser una fuente de riqueza formal y solo la calidad de cada una de ellas es la autentica garantía de un resultado final correcto. Es por ello que no se fijan mas parámetros que los expuestos.

Los presentes planos y documentos han
sido aprobados definitivamente por el
Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha

27 Dic. 2007

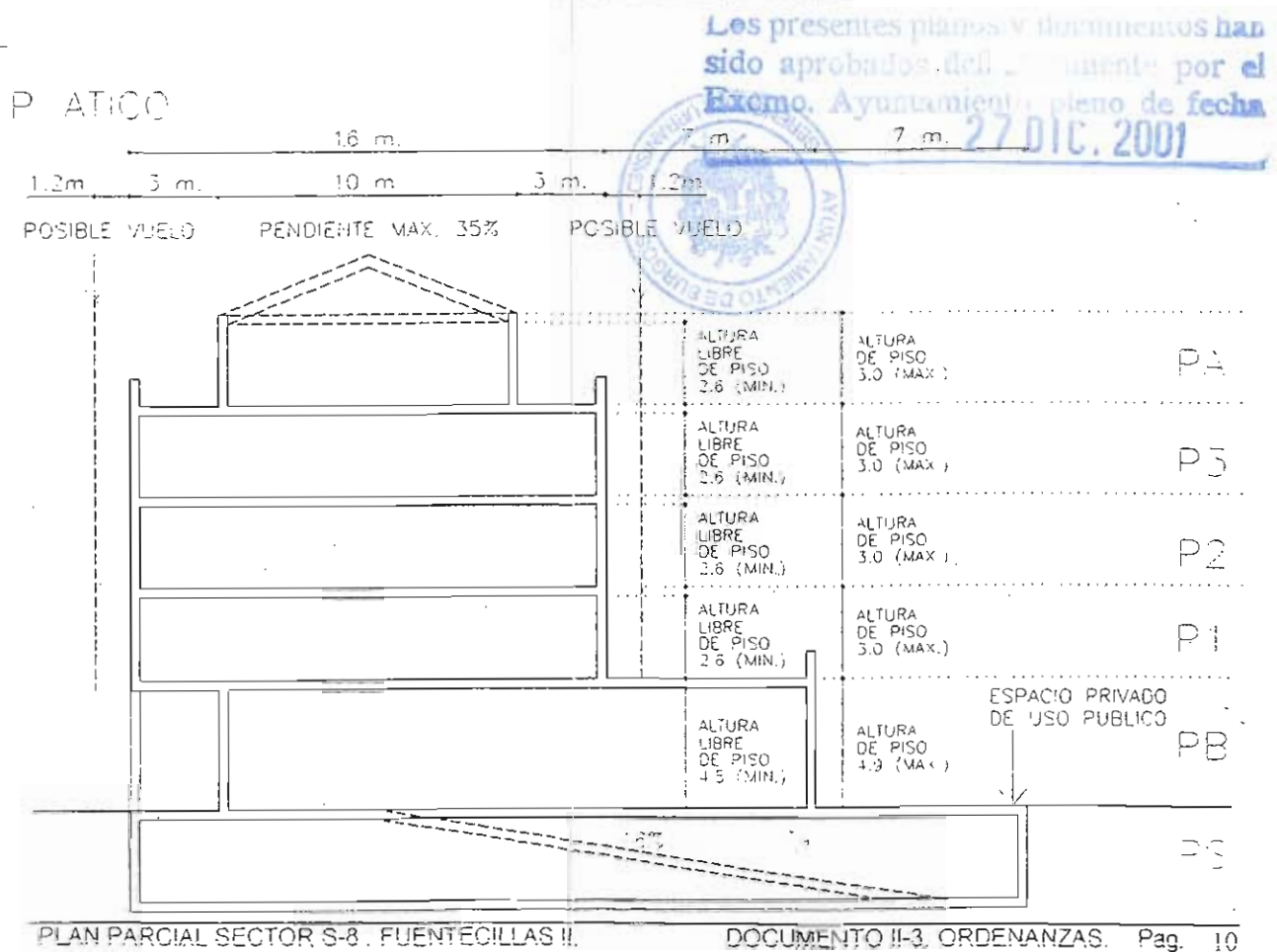
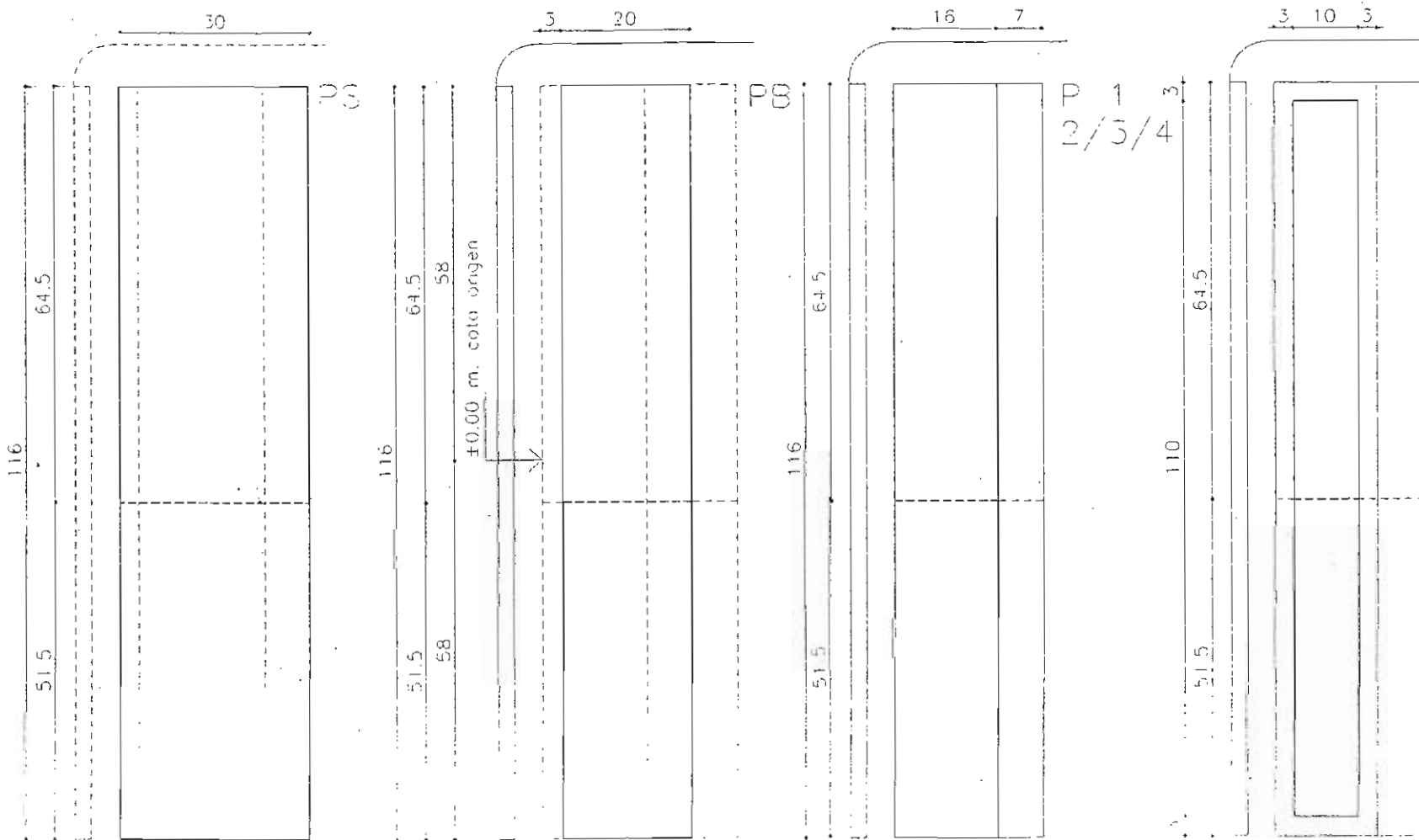


REGULACION DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B1

PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISION DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX. DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	
B-1	PARCELA 116x30-3480m2 PB 116x20-2320m2 P.TIPO(3) 116x16-1856m2 ATICO 110x10-1100m2	TOTAL 8.550 m2	R	40	40	1.00	17 B1a + 17 B1b 4.750 + 3.040		B-1a	PARCELA 64.5x30-1935m2 PB 64.5x20-1290m2 P.TIPO(3) 64.5x16-1032m2 ATICO 61.5x10- 615m2	TOTAL 4.750 m2	R (R) C VRP	40 950 m2	40 10	1.00 1.00	3.800 x 1= 3.800 950 x 1= 950	
			(R) C VRP	32	32	0.75											TOTAL
			TOTAL	72 VIVIENDAS (R) C 1.710 m2	90		TOTAL		B-1b	PARCELA 51.5x30-1545m2 PB 51.5x20-1030m2 P.TIPO(3) 51.5x16- 824m2 ATICO 48.5x10- 485m2	TOTAL 3.800 m2	R (R) C VRP	760 m2 32	8 32	1.00 0.75	760 x 1 = 760 3.040 x 0.75= 2.280	
												TOTAL	32 VIVIENDAS R(C) 760 m2	40		TOTAL	3.040 m2

R : USO RESIDENCIAL . VIVIENDAS LIBRES , (R) C : USO COMERCIAL . , VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION OFICIAL VE : VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95m2 SOLO VALIDAS PARA EL COMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES

Uso característico	Residencial. Comercio en planta baja.	
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento y dotacional.	
Número de plantas	PB + 3 plantas + planta ático	
Condiciones de las parcelas	A efectos de las reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir : Frente mínimo: once metros y cincuenta centímetros (11,5 m.). Ocupación: todo el fondo edificable.	
Alineaciones y rasantes	Serán las establecidas para cada una de las plantas, las que se señalan en los esquemas adjuntos de la presente ficha. La ocupación permitida en planta sótano (la totalidad de la parcela) no irá en detrimento de los usos públicos que se producen sobre esta: soportal y calle peatonal, de tal manera que no podrá sobresalir de las rasantes de las calles o zonas públicas que le rodean y su acabado superficial será el indicado por el proyecto de urbanización.	
(VP-PUP)	Queda prohibido el cierre total o parcial de este espacio. El mantenimiento de esta zona correrá a cargo exclusivo de sus propietarios.	
Planta ático	De obligada construcción, debiéndose retranquear tres metros (3 m.) de los planos de fachada (ver esquema). La parte ocupada sobre el forjado inferior se destinara a vivienda y la parte no ocupada a azotea descubierta, permitiéndose, en esta zona, la aparición de: cajas de escalera, ascensores, pérgolas y chimeneas de ventilación y evacuación de humos, siempre que su altura no supere los cuatro metros (4.0 m.) y sus acabados sean equivalentes a los de fachada. Quedan prohibidos en la zona de azotea los torreones o cualquier otro volumen emergente, debiéndose situar el resto de elementos que se consideren necesarios para la edificación (antenas colectivas de cualquier tipo, colectores solares, etc.) sobre la cubierta de la parte ocupada.	
Alturas máximas y mínimas	Planta baja: Altura libre mínima de piso Altura máxima de piso	Cuatro metros y cincuenta centímetros (4.5 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara superior del forjado siguiente. Cuatro metros y noventa centímetros (4.9 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta piso: Altura libre mínima de piso Altura máxima de piso	Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta ático: Altura libre mínima de piso Altura máxima de piso	Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior o punto mas bajo del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente en el plano de fachada de esta planta desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Barandillas de azotea	Estarán situadas sobre el plano de fachada con un tratamiento similar al que tuviera esta. Su altura sobre el forjado será de un metro y treinta centímetros, debiéndose absorber en la misma las capas impermeabilizantes y de acabado de la azotea.
Accesos a los edificios	Los portales en planta baja deberán comunicar a ambos lados de la edificación con un paso mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.) sin perjuicio de lo dispuesto en el PGOU.	
Salientes y entrantes de fachada	Los permitidos en el PGOU.	
Soportales en planta baja.	Es obligatorio la construcción de soportales en continuidad con la acera, sin ningún tipo de desnivel que los separe de esta, en las fachadas que se encuentran en contacto con las calles rodadas. Su profundidad será de tres metros (3 m.), medida desde el plano de fachada (ver ficha correspondiente). Los pilares externos podrán situarse como máximo a 20 centímetros (20 cm.) del plano de fachada.	
Locales en planta baja	El cerramiento exterior de cada uno de los locales o subdivisiones de los mismos solo podrá ser opaco en un cincuenta por ciento (50 %) de la dimensión en planta en cada uno de los planos que lo constituyan. Debiendo contener como mínimo un acceso en cada uno de dichos planos.	



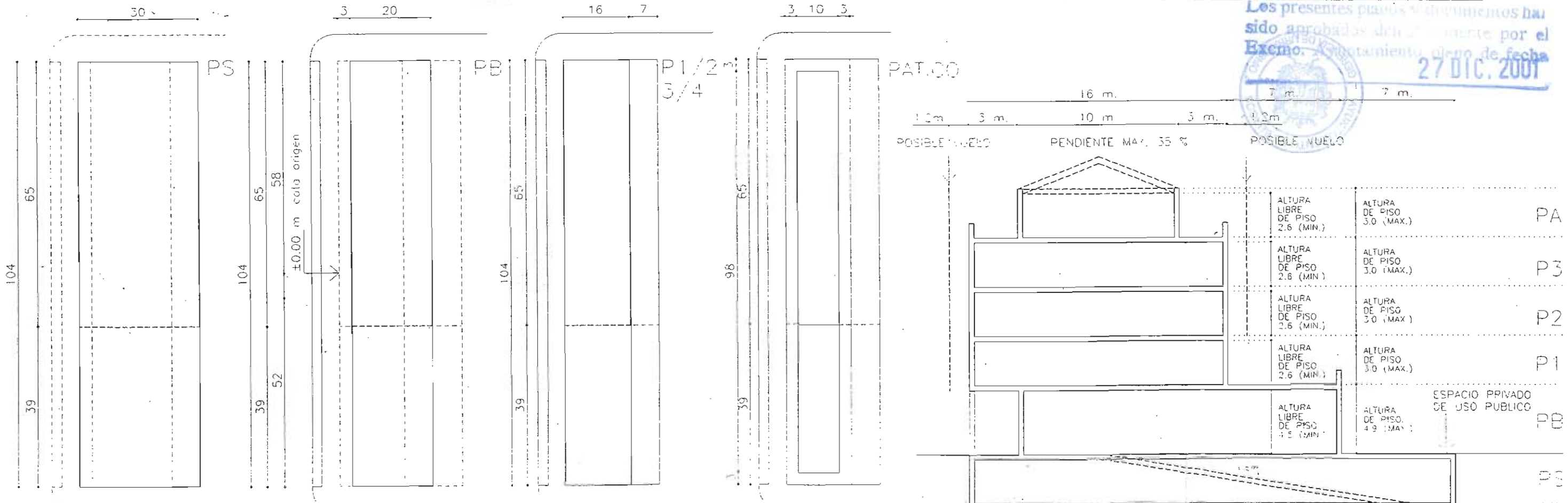
Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 27 DIC. 2001

REGULACION DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B2

PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISION DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX. DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	
B-2	PARCELA 104x30-3120m2	TOTAL 7.600 m2	R	40	40	1.00	17 B2a + 17 B2b		B-2a	PARCELA 65x30-1950m2	TOTAL 4.750 m2	R	40	40	1.00	3.800 x 1 = 3.800	
	PB 104x20-2080m2		(R) C	1.520 m2	16	1.00				PB 65x20-1300m2		(R) C	950 m2	10	1.00		950 x 1 = 950
	P.TIPO(3) 104x16-1664m2		VRP	24	24	0.75	4.750 + 2.280			P.TIPO(3) 65x16-1040m2		VRP	-	-	-	-	TOTAL 4.750 m2
	ATICO 98x10-980m2									ATICO 62x10- 620m2							TOTAL 4.750 m2
			TOTAL	64 VIVENDAS (R) C 1.520 m2	80		TOTAL 7.030 m2		B-2b	PARCELA 39x30-1170m2	TOTAL 2.850 m2	R	-	6	1.00	570 x 1 = 570	
										PB 39x20- 780m2		(R) C	570 m2	24	0.75	2.280 x 0.75 = 1.710	
										P.TIPO(3) 39x16- 624m2		VRP	24				TOTAL 2.280 m2
										ATICO 36x10- 360m2		TOTAL	24 VIVIENDAS (R) C 570 m2	30			TOTAL 2.280 m2

R : USO RESIDENCIAL . VIVIENDAS LIBRES , (R) C : USO COMERCIAL . , VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION OFICIAL. VE : VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95m2 SOLO VALIDAS PARA EL COMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES

Uso característico	Residencial. Comercio en planta baja.
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento y dotacional.
Número de plantas	PB + 3 plantas + planta ático
Condiciones de las parcelas	A efectos de las reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir : Frente mínimo: once metros y cincuenta centímetros (11,5 m.). Ocupación: todo el fondo edificable.
Alineaciones y rasantes	Serán las establecidas para cada una de las plantas, las que se señalan en los esquemas adjuntos de la presente ficha. La ocupación permitida en planta sótano (la totalidad de la parcela) no irá en detrimento de los usos públicos que se producen sobre esta: soportal y calle peatonal, de tal manera que no podrá sobresalir de las rasantes de las calles o zonas públicas que le rodean y su acabado superficial será el indicado por el proyecto de urbanización.
(VP-PUP)	Queda prohibido el cierre total o parcial de este espacio. El mantenimiento de esta zona correrá a cargo exclusivo de sus propietarios.
Planta ático	De obligada construcción, debiéndose retranquear tres metros (3 m.) de los planos de fachada (ver esquema). La parte ocupada sobre el forjado inferior se destinara a vivienda y la parte no ocupada a azotea descubierta, permitiéndose, en esta zona, la aparición de: cajas de escalera, ascensores, pérgolas y chimeneas de ventilación y evacuación de humos, siempre que su altura no supere los cuatro metros (4.0 m.) y sus acabados sean equivalentes a los de fachada. Quedan prohibidos en la zona de azotea los torreones o cualquier otro volumen emergente, debiéndose situar el resto de elementos que se consideren necesarios para la edificación (antenas colectivas de cualquier tipo, colectores solares, etc.) sobre la cubierta de la parte ocupada.
Alturas máximas y mínimas	Planta baja: Altura libre mínima de piso: Cuatro metros y cincuenta centímetros (4.5 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Cuatro metros y noventa centímetros (4.9 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta piso: Altura libre mínima de piso: Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta ático: Altura libre mínima de piso: Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior o punto mas bajo del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente en el plano de fachada de esta planta desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
Barandillas de azotea	Estarán situadas sobre el plano de fachada con un tratamiento similar al que tuviera esta. Su altura sobre el forjado será de un metro y treinta centímetros, debiéndose absorber en la misma las capas impermeabilizantes y de acabado de la azotea.
Accesos a los edificios	Los portales en planta baja deberán comunicar a ambos lados de la edificación con un paso mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.) sin perjuicio de lo dispuesto en el PGOU.
Salientes y entrantes de fachada	Los permitidos en el PGOU.
Soportales en planta baja.	Es obligatorio la construcción de soportales en continuidad con la acera, sin ningún tipo de desnivel que los separe de esta, en las fachadas que se encuentran en contacto con las calles rodadas. Su profundidad será de tres metros (3 m.), medida desde el plano de fachada (ver ficha correspondiente). Los pilares externos podrán situarse como máximo a 20 centímetros (20 cm.) del plano de fachada.
Locales en planta baja	El cerramiento exterior de cada uno de los locales o subdivisiones de los mismos solo podrá ser opaco en un cincuenta por ciento (50 %) de la dimensión en planta en cada uno de los planos que lo constituyan. Debiendo contener como mínimo un acceso en cada uno de dichos planos.



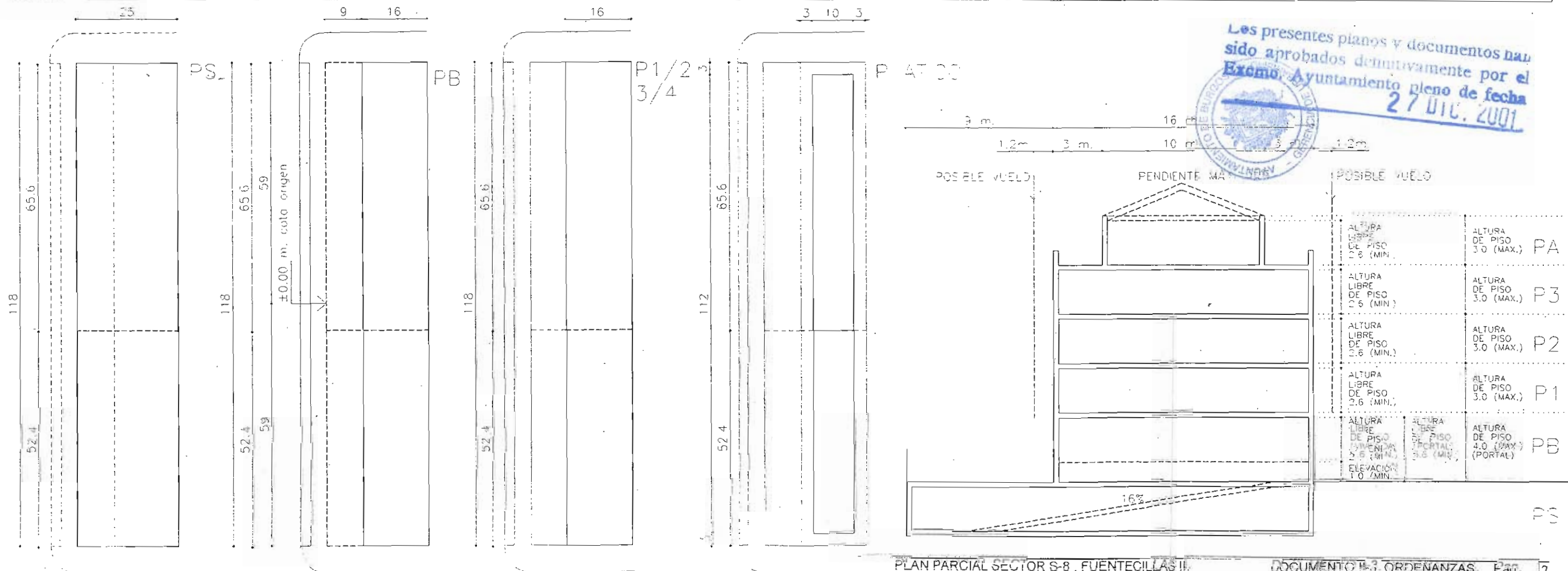
Los presentes planos y documentos han sido aprobados de forma expresa por el Excmo. Ayuntamiento de Fuencillan el día 27 DIC. 2007

REGULACION DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B3

PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISION DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX. DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO
B-3	PARCELA 118x25-2950m2	TOTAL 8.360 m2	R	48	48	1.00	17 B3a + 17 B3b		B-3a	PARCELA 65.5x25-1637.5m2	TOTAL 4.560 m2	R	48	48	1.00	4.560 x 1 = 4.560
	PB 118x16-1888m2		(R) C	-	-	-	-		PB 65.5x16 -1048m2	(R) C		-	-	-	-	-
	P.TIPO(3) 118x16-1888m2		VRP	40	40	0.75	4.560 + 2.850		B-3b	PARCELA 52.5x25-1312.5m2	TOTAL 3.800 m2	R	-	-	-	-
	ATICO 112x10-1120m2		TOTAL	88 VIVIENDAS	88		TOTAL 7.410 m2		PB 52.5x16 -840m2	(R) C		40	40	0.75	3.800 x 0.75 = 2.850	
									P.TIPO(3) 52.5x16 -840m2	VRP	-	-	-	-	-	-
									ATICO 49.5x10- 495m2	TOTAL	40 VIVIENDAS	40	-	-	-	TOTAL 2.850 m2

R : USO RESIDENCIAL . VIVIENDAS LIBRES , (R) C : USO COMERCIAL . , VRP : USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION OFICIAL
 VE : VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95m2 SOLO VALIDAS PARA EL COMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES

Uso característico	Residencial		
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento y dotacional.		
Número de plantas	PB + 3 plantas + planta ático		
Condiciones de las parcelas	A efectos de las reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir : Frente mínimo: once metros y cincuenta centímetros (11,5 m.) Ocupación: todo el fondo edificable.		
Alineaciones y rasantes	Serán las establecidas para cada una de las plantas, las que se señalan en los esquemas adjuntos de la presente ficha. Como se señala en ellos, debe destinarse a espacio verde privado una franja de nueve metros (9 m.) a lo largo de toda la edificación junto al espacio verde, no pudiendo contener mas que construcciones auxiliares a este uso en una proporción menor al diez por ciento (10%) de la superficie en planta y una altura inferior a dos metros y noventa centímetros (2,9 m.).		
Planta ático	De obligada construcción, debiéndose retranquear tres metros (3 m.) de los planos de fachada (ver esquema). La parte ocupada sobre el forjado inferior se destinara a vivienda y la parte no ocupada a azotea descubierta, permitiéndose, en esta zona, la aparición de: cajas de escalera, ascensores, pérgolas y chimeneas de ventilación y evacuación de humos, siempre que su altura no supere los cuatro metros (4.0 m.) y sus acabados sean equivalentes a los de fachada. Quedan prohibidos en la zona de azotea los torreones o cualquier otro volumen emergente, debiéndose situar el resto de elementos que se consideren necesarios para la edificación (antenas colectivas de cualquier tipo, colectores solares, etc.) sobre la cubierta de la parte ocupada.		
Alturas máximas y mínimas	Planta baja:	Altura libre mínima de piso en vivienda: Altura máxima de piso en vivienda: Elevación mínima del suelo de la vivienda respecto a la calle:	Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente. Un metro (1.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior del suelo acabado de la vivienda hasta el suelo acabado de la calle.
	Planta piso	Altura libre mínima de piso Altura máxima de piso	Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta ático	Altura libre mínima de piso Altura máxima de piso	Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior o punto mas bajo del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente en el plano de fachada de esta planta desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
Barandillas de azotea	Estarán situadas sobre el plano de fachada con un tratamiento similar al que tuviera esta. Su altura sobre el forjado será de un metro y treinta centímetros, debiéndose absorber en la misma las capas impermeabilizantes y de acabado de la azotea.		
Accesos a los edificios	Los portales en planta baja deberán comunicar a ambos lados de la edificación con un paso mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.) sin perjuicio de lo dispuesto en el PGOU.		
Salientes y entranes de fachada	Los permitidos en el PGOU.		

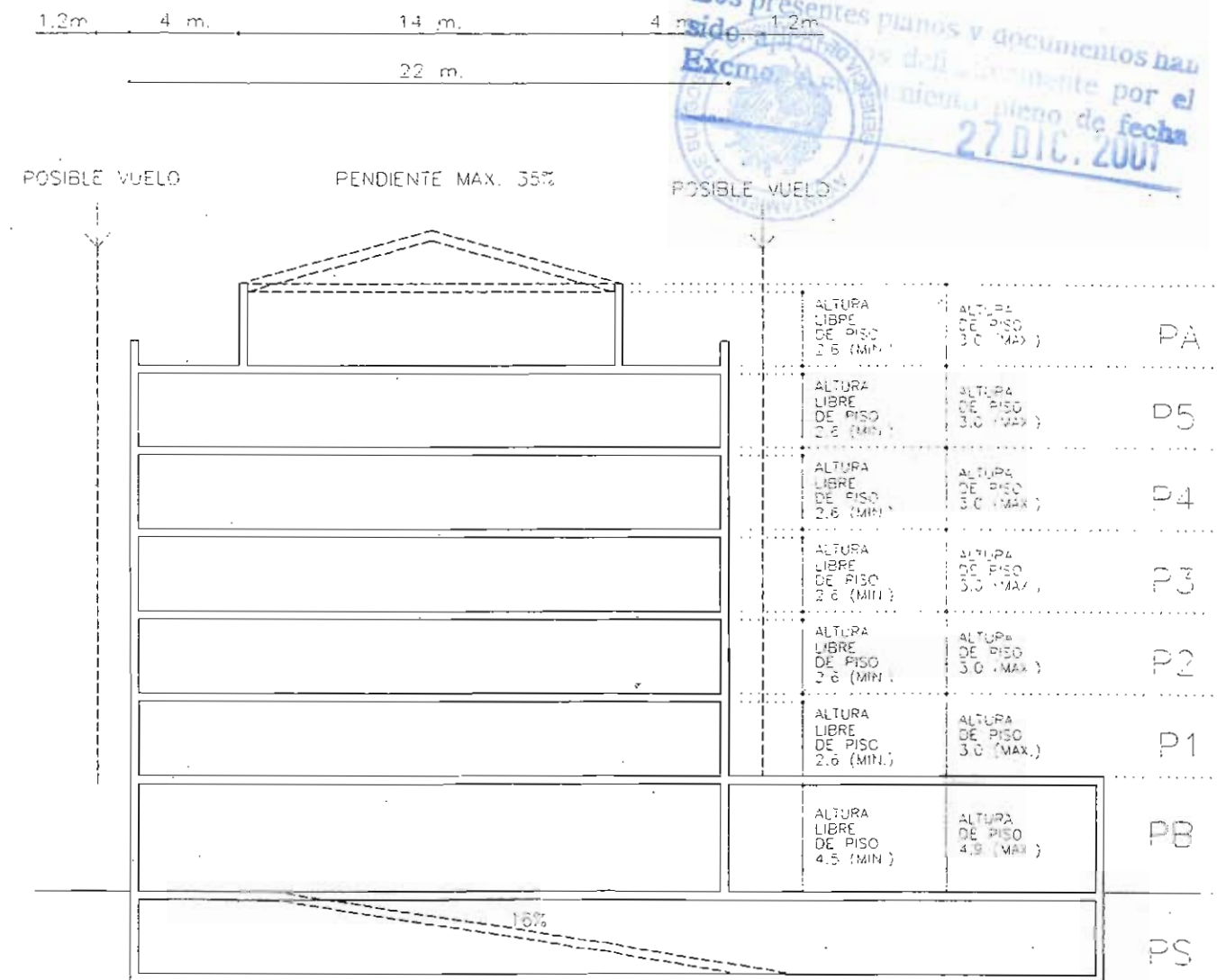
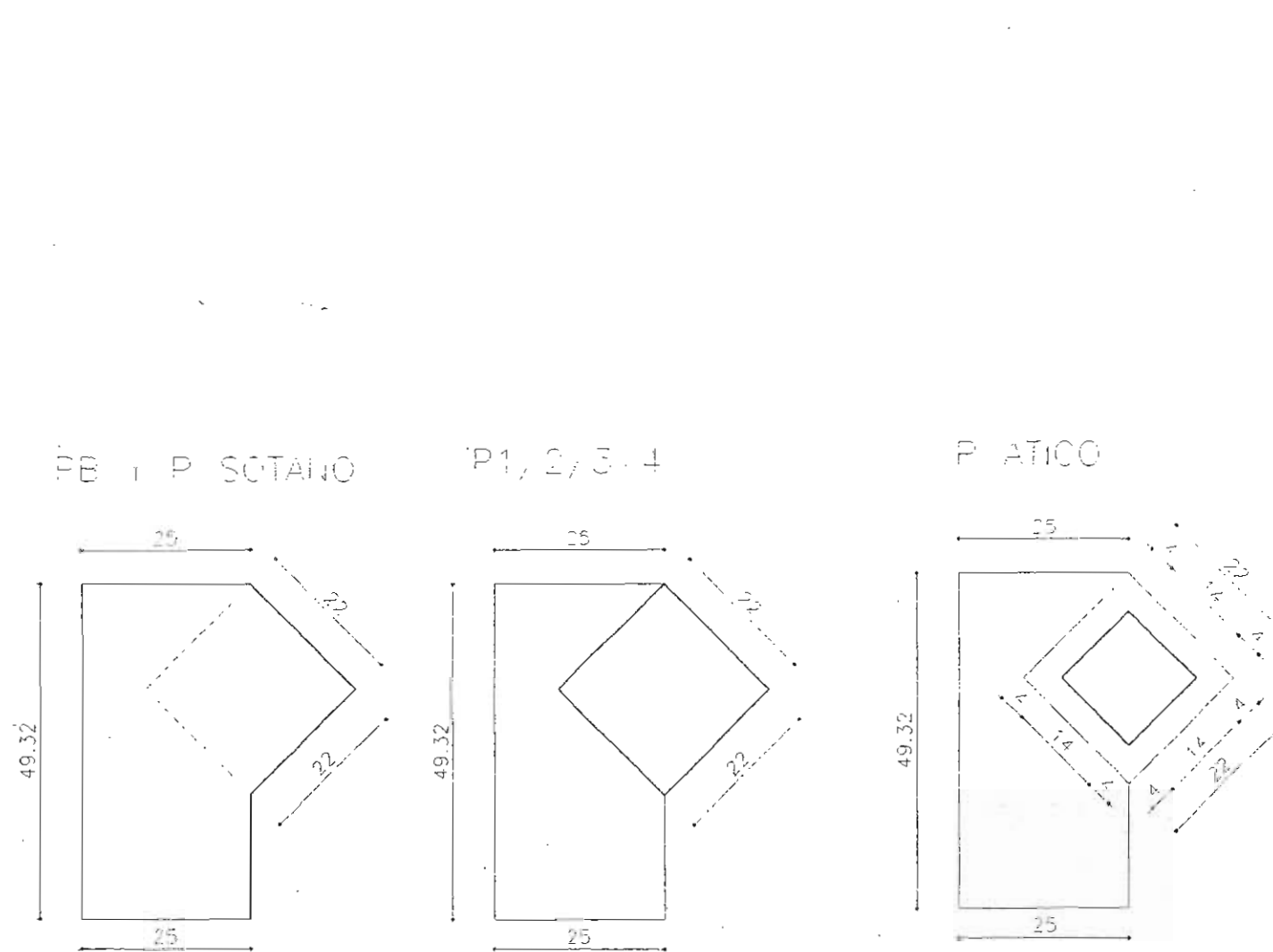


REGULACION DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B4

PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISION DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX. DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO
B-4	PARCELA -1475m2 PB -1475m2 P.TIPO(5) 22x22 -484m2 ATICO 14x14 -196m2		R (R) C VRP	24 1045 m2	30 11	1.00 1.00	2.850 x 1 = 2.850 1.045 x 1 = 1.045									
		TOTAL 3.895 m2	TOTAL	24 VIVIENDAS (R) C 1.045 m2	41		TOTAL 3.895 m2									

R : USO RESIDENCIAL . VIVIENDAS LIBRES , (R) C : USO COMERCIAL . VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION OFICIAL
VE : VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95m2 SOLO VALIDAS PARA EL COMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES

Uso característico	Residencial. Comercial en planta baja.
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento y dotacional.
Número de plantas	PB + 5 plantas + planta ático
Condiciones de las parcelas	Parcela única e indivisible.
Alineaciones y rasantes	Serán las establecidas para cada una de las plantas, las que se señalan en los esquemas adjuntos de la presente ficha.
Planta ático	De obligada construcción, debiéndose retrañar cuatro metros (4 m.) de los planos de fachada (ver esquema). La parte ocupada sobre el forjado inferior se destinara a vivienda y la parte no ocupada a azotea descubierta, permitiéndose, en esta zona, la aparición de: cajas de escalera, ascensores, pérgolas y chimeneas de ventilación y evacuación de humos, siempre que su altura no supere los cuatro metros (4.0 m.) y sus acabados sean equivalentes a los de fachada. Quedan prohibidos en la zona de azotea los torreones o cualquier otro volumen emergente, debiéndose situar el resto de elementos que se consideren necesarios para la edificación (antenas colectivas de cualquier tipo, colectores solares, etc.) sobre la cubierta de la parte ocupada.
Alturas máximas y mínimas	Planta baja: Altura libre mínima de piso: Cuatro metros y cincuenta centímetros (4.5 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Cuatro metros y noventa centímetros (4.9 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta piso: Altura libre mínima de piso: Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta ático: Altura libre mínima de piso: Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior o punto mas bajo del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente en el plano de fachada de esta planta desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
Salientes y entrantes de fachada	Los permitidos en el PGOU.
Locales en planta baja	El cerramiento exterior de cada uno de los locales o subdivisiones de los mismos solo podrá ser opaco en un cincuenta por ciento (50 %) de la dimensión en planta en cada uno de los planos que lo constituyan.



REGULACION DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B5

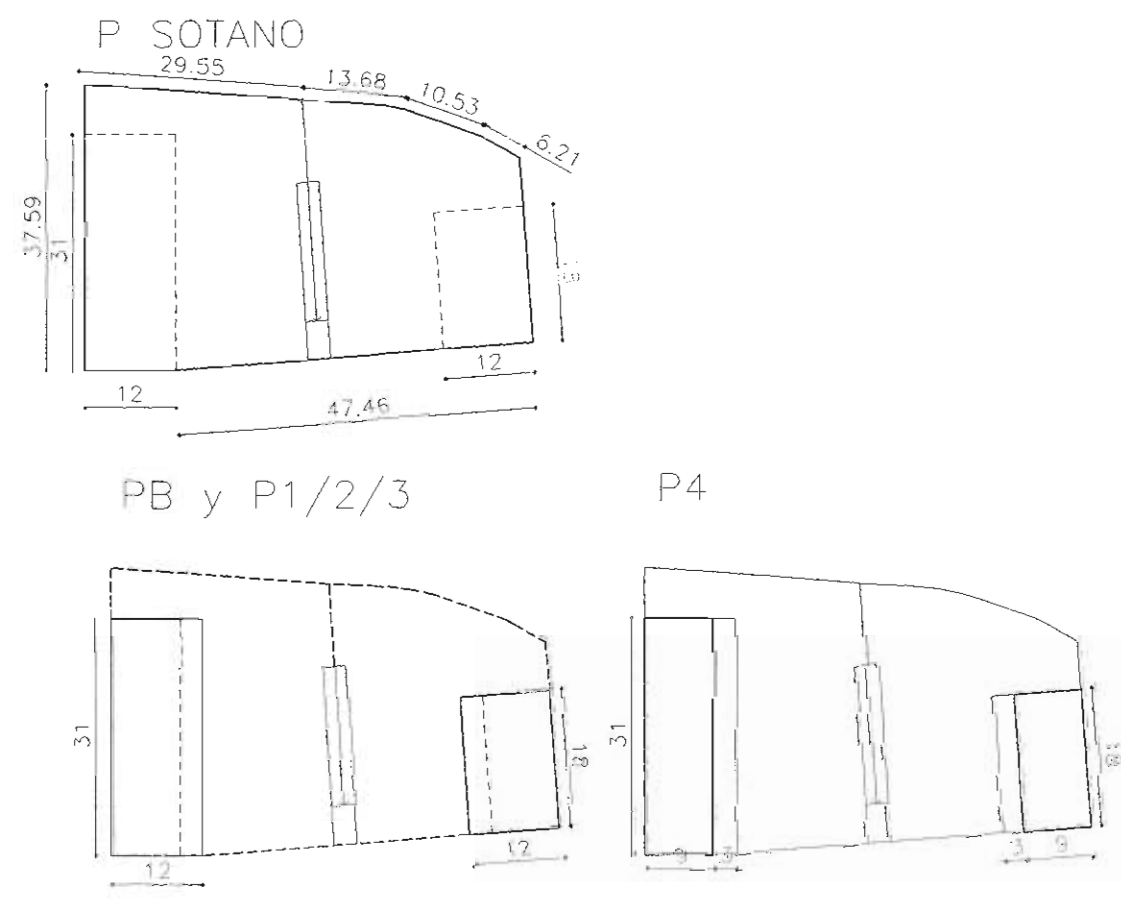
PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISION DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX. DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	
B-5	PARCELA	-1946m2	R (R) C VRP	16	22	1.00	17 B5a + 17 B5b		B - 5a	PARCELA	-1076m2	R (R) C VRP	10	14	1.00	1.330 x 1= 1.330	
	PB	-588m2		-						31x12-372m2							
	P.TIPO(2)	-588m2					1.330 + 760			P.TIPO(2)	31x12-372m2						
	ATICO	-441m2								ATICO	31x9 - 279m2						
	TOTAL	2.090 m2								TOTAL	1.330 m2		TOTAL	10 VIVIENDAS	14		TOTAL 1.330 m2
				TOTAL	16 VIVIENDAS	22		TOTAL			760 m2		TOTAL	6 VIVIENDAS	8		TOTAL 760 m2
							2.090 m2			B - 5b	PARCELA	-870m2	R (R) C VRP	6	8		760 x 1= 760
										PB	18x12-216m2						
										P.TIPO(2)	18x12-216m2						
										ATICO	18x9 - 162m2						
										TOTAL	760 m2		TOTAL	6 VIVIENDAS	8		TOTAL 760 m2

R : USO RESIDENCIAL . VIVIENDAS LIBRES , (R) C : USO COMERCIAL . VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION OFICIAL

VE : VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95m2 SOLO VALIDAS PARA EL COMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES

Uso característico	Residencial.
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento y dotacional.
Número de plantas	PB + 2 plantas + ático
Condiciones de las parcelas	A efectos de las reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir : Frente mínimo: once metros y cincuenta centímetros (11,5 m.) Ocupación: todo el fondo edificable.
Alineaciones y rasantes	Serán las establecidas para cada una de las plantas, las que se señalan en los esquemas adjuntos de la presente ficha. La cuarta planta deberá retranquearse tres metros (3 m.) del plano de fachada que corresponde al patio. La parte ocupada sobre el forjado inferior se destinará a vivienda y la parte no ocupada a azotea descubierta, permitiéndose, en esta zona, la aparición de: cajas de escalera, ascensores, pérgolas y chimeneas de ventilación y evacuación de humos, siempre que su altura no supere los cuatro metros (4.0 m.) y sus acabados sean equivalentes a los de fachada. Quedan prohibidos en la zona de azotea los torreones o cualquier otro volumen emergente, debiéndose situar el resto de elementos que se consideren necesarios para la edificación (antenas colectivas de cualquier tipo, colectores solares, etc.) sobre la cubierta de la parte ocupada.
Planta ático	Queda prohibida la planta ático tal y como se define en el PGOU.
Alturas máximas y mínimas	Planta baja: Altura libre mínima de piso en vivienda: Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso en vivienda: Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente. Elevación mínima del suelo de la vivienda respecto a la calle: Un metro (1.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior del suelo acabado de la vivienda hasta el suelo acabado de la calle.
	Planta piso: Altura libre mínima de piso : Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
	Planta ático: Altura libre mínima de piso : Dos metros y sesenta centímetros (2.6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior o punto mas bajo del forjado superior o falso techo si lo tuviere. Altura máxima de piso: Tres metros (3.0 m.). Medida verticalmente en el plano de fachada de esta planta desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
Salientes y entrantes de fachada	Los permitidos en el PGOU.

Los presentes planos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha 27.DIC.2001



II.3.6 CAPITULO VI ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 21. DIRECTRICES PARA LA URBANIZACIÓN

21.1. RED VIARIA

CALZADAS -PAVIMENTO ASFÁLTICO
ACERAS -BALDOSA HIDRÁULICA

Se expresa la voluntad de realización de una urbanización sin bordillos en escalón, es decir, con solución de bordillos que resuelvan la transición de materiales pero no impliquen ninguna barrera.

Esta continuidad se realizara expresamente en las zonas de contacto directo de acera y calzada (aquellas que no tienen aparcamiento. En este caso se podría resolver con escalón)

El bordillo de transición es de HORMIGÓN.
ALCORQUES DE HORMIGÓN ARMADO

RED VIARIA PEATONAL

-PAVIMENTO CONTINUO DE PIEDRA ARTIFICIAL GRANALLADA

-En el pavimento se inserta una línea de agua que recuerda la posición de arroyo Mataperros. Esta línea tendrá una anchura máxima de 60 cm y se resolverá en tramos discontinuos para permitir los libres recorridos peatonales.

Todo se resolverá en el mismo material PIEDRA ARTIFICIAL.

CARRIL BICI -PAVIMENTO CONTINUO ANTIDESLIZANTE

ESPACIOS LIBRES

- ZONAS PEATONALES. ALBERO
- ZONAS VEGETALES Y ARBOLADAS. ESPECIES AUTÓCTONAS
- ZONAS DEPORTIVAS. SOLERAS DE HORMIGÓN
- ZONAS DE JUEGOS. ALBERO


MOBILIARIO-CONSEGUIR UNA IDENTIDAD DEL BARRIO CON LA CALIDAD DE ESTOS IMPORTANTES ELEMENTOS: BANCOS, PAPELERAS, FAROLAS,...

21.2. INFRAESTRUCTURAS

Como norma general se aconseja agrupar al máximo las instalaciones en galerías generales de servicio, que permitan la colocación de las diferentes infraestructuras, respetando sus condiciones de compatibilidad.

Las redes y cuadros de predimensionado propuestas en el Plan Parcial se tendrán en cuenta para obtener las infraestructuras definitivas.

Burgos, 19 de diciembre de 2000


Firmado:
Pedro Lorenzo Gáligo
Arquitecto