

**SECTOR S8 “FUENTECILLAS II”
PGOU DE BURGOS**

propuesta de **MODIFICACIÓN DE
ORDENACIÓN DETALLADA**

BURGOS

MODIFICADO ABRIL 2012

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	2
A. OBJETO	2
B. EMPLAZAMIENTO	2
C. PROMOTOR	2
D. REDACTOR	2
E. PLANEAMIENTO VIGENTE	2
F. SOPORTE JURÍDICO	3
 MEMORIA VINCULANTE	 4
0. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	5
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	5
2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE ALTERAN	11
2.1. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA	14
II.1.7. CUADRO DE REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO	16
II.1.8. CUADRO RESUMEN ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO	19
II.3.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y PARTICULARES DE LAS ZONAS. FICHAS - ESTADO ACTUAL	22
II.3.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y PARTICULARES DE LAS ZONAS. FICHAS - ESTADO MODIFICADO	28
3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN	33
4. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN	33
 ANEXO I ESTUDIO DE VOLÚMENES EDIFICABLES	 34
ANEXO II PLANO P17 UBICACIÓN DE RAMPAS DE ACCESO A GARAJES	

INTRODUCCIÓN

A. OBJETO

Este documento tiene por objeto modificar y completar las determinaciones de ordenación detallada para los solares de suelo urbano consolidado con uso residencial resultantes de la parcelación de la Unidad de Actuación del Sector S8 "Fuentecillas II" del PGOU de Burgos.

B. EMPLAZAMIENTO

El sector S8 se sitúa al noroeste de la ciudad, entre la vía del ferrocarril Ciudad Dosante y la calle Francisco Salinas, junto al sector S7 "Fuentecillas Norte" y al Plan Parcial "Fuentecillas I".

C. PROMOTOR

El documento se redacta por encargo de la U.T.E. "S-8", en su calidad de Agente Urbanizador de la unidad de Actuación U.A. S7-8, representada en este expediente por D. Miguel Ángel Güemes Saiz, provisto de Documento Nacional de Identidad número 17.132.788-L, y con domicilio a estos efectos en Burgos, Avda. Castilla y León, 36.

D. REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por D. Miguel Méndez Ordóñez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, con domicilio profesional en Burgos, Avda. de Castilla y León nº 62-4ª planta, y D. Hipólito García Urbina, Arquitecto, con domicilio profesional en Burgos, Av. del Vena, 11, 5º B.

E. PLANEAMIENTO VIGENTE

El instrumento de planeamiento general, vigente para el sector S8, es el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, cuya aprobación definitiva se produjo por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 18 de mayo de 1999, que fue adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León mediante Orden de 30 de abril del año 2001, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

La ordenación detallada del sector quedó concretada en el Plan Parcial del Sector S-8 “Fuentecillas II”, aprobado definitivamente en ejecución de sentencia, en acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día el 19 de julio de 2010.

F. SOPORTE JURÍDICO

El presente documento se fundamenta en el artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y en el artículo 169 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que continúan vigentes tras la entrada en vigor de la nueva Ley.

MEMORIA VINCULANTE

MEMORIA VINCULANTE

0. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación no altera ninguna determinación de ordenación general y afecta tan sólo a ciertas determinaciones de ordenación detallada cuyo principal objeto es la redefinición de los volúmenes construibles en el sector S-8 de modo que sea posible materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico asignado a los solares resultantes de proceso reparcelatorio en ese ámbito.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El actual grado de desarrollo urbanístico del sector S8 hace que podamos considerar este suelo como urbano consolidado, con ordenación general y detallada establecidas por el PGOU de Burgos y el Plan Parcial del Sector S8 "Fuentecillas II", respectivamente.

Determinaciones de ordenación General:

▪ Superficie neta del Sector	53.500 m ²
▪ Superficie de Sistemas Generales adscritos	29.687 m ²
▪ Uso Global	Residencial
▪ Uso Excluyente	Industrial
▪ Usos compatibles	Los demás
▪ Tipología de edificación	Residencial colectiva
▪ Intensidad del uso global residencial	0,57 m ² /m ²
▪ Aprovechamiento lucrativo máximo	30.495 m ²
▪ Aprovechamiento en R.C. con S.G. adscritos	0,339089 m ² /m ²
▪ Altura máxima de la edificación sobre rasante	6 Plantas

Determinaciones de ordenación detallada:

Las determinaciones de ordenación detallada para el uso residencial, son las que figuran en las Fichas de Normativa de las Ordenanzas del Plan Parcial de ordenación del Sector S8, que corresponden a las parcelas denominadas B1, B2, B3, B4, y B5, y se resumen en la siguiente tabla.

PARCELA	USO	FONDO EDIFICABLE PLANTA BAJA	FONDO EDIFICABLE PLANTA TIPO	FONDO EDIFICABLE PLANTA ÁTICO	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO COMERCIAL	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	DENSIDAD	Nº DE PLANTAS
B1a	VL+C	20,00 m	16,00 m	10,00 m	950,00 m ² t	3.800,00 m ² t	4.750,00 m ² t	40 VIVIENDAS	B+3+ÁTICO
B1b	VRP+C	20,00 m	16,00 m	10,00 m	760,00 m ² t	3.040,00 m ² t	3.800,00 m ² t	32 VIVIENDAS	B+3+ÁTICO
B2a	VL+C	20,00 m	16,00 m	10,00 m	950,00 m ² t	3.800,00 m ² t	4.750,00 m ² t	40 VIVIENDAS	B+3+ÁTICO
B2b	VRP+C	20,00 m	16,00 m	10,00 m	570,00 m ² t	2.280,00 m ² t	2.850,00 m ² t	24 VIVIENDAS	B+3+ÁTICO
B3a	VL	16,00 m	16,00 m	10,00 m	0,00 m ² t	4.531,50 m ² t	4.531,50 m ² t	48 VIVIENDAS	B+3+ÁTICO
B3b	VRP	16,00 m	16,00 m	10,00 m	0,00 m ² t	3.828,50 m ² t	3.828,50 m ² t	40 VIVIENDAS	B+3+ÁTICO
B4	VL+C	22,00 m	22,00 m	14,00 m	1.045,00 m ² t	2.850,00 m ² t	3.895,00 m ² t	24 VIVIENDAS	B+5+ÁTICO
B5a	VL	12,00 m	12,00 m	9,00 m	0,00 m ² t	1.330,00 m ² t	1.330,00 m ² t	10 VIVIENDAS	B+2+ÁTICO
B5b	VL	12,00 m	12,00 m	9,00 m	0,00 m ² t	760,00 m ² t	760,00 m ² t	6 VIVIENDAS	B+2+ÁTICO
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN USO RESIDENCIAL (VL)							17.071,50 m ² t	56%	
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN USO RESIDENCIAL (VRP)							9.148,50 m ² t	30%	
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN USO COMERCIAL (C)							4.275,00 m ² t	14%	
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO							30.495,00 m ² t	100%	

V.L.= USO RESIDENCIAL-VIVIENDA LIBRE

V.L+C.= USO RESIDENCIAL-VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA

V.R.P.= USO RESIDENCIAL-VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

V.R.P.+C= USO RESIDENCIAL-VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA

R= RESIDENCIAL

C=COMERCIAL

Existen una serie de condicionantes de carácter técnico y urbanístico derivados de las propias determinaciones del Plan Parcial del sector S-8 y del PGOUB, así como de la normativa técnica de aplicación en los proyectos de edificación, que aplicados a las parcelas residenciales ordenadas en el sector, suponen la imposibilidad de materializar la totalidad del aprovechamiento lucrativo asignado a cada una de ellas, además de otras serias complicaciones de tipo técnico.

El artículo 1.5.30 del PGOUB enumera los espacios que quedan excluidos del cómputo de edificabilidad por planta:

a) *Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria y estén situados en planta baja, plantas bajo rasantes y/o en construcción bajo cubierta o por encima de la altura del edificio reguladas en esta normativa. Las superficies edificadas en plantas bajo rasante, sólo y exclusivamente para el uso residencial en Categoría 1ª, de vivienda en edificación unifamiliar.*

b) *Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, la red de accesos del edificio, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos y las plantas bajas porticadas abiertas.*

c) *Las plantas destinadas a aparcamiento dotacional obligatorio y las plantas de garaje situadas bajo rasante.*

d) *Los locales destinados a albergar Centros de Transformación del edificio.*

- e) *Los huecos de aparatos elevadores y los patinillos de instalaciones.*
- f) *Los trasteros que cumplan las condiciones del artículo 1.4.5 apartado 2.b.3), en categoría de vivienda colectiva.*
- g) *Las superficies mínimas obligatorias destinadas a tendederos, reguladas en el artículo 1.4.5 apartado 2.b.3).*
- h) *Los espacios destinados a salas de comunidad en planta baja hasta una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda, en viviendas colectivas.*
- i) *Los balcones, balconadas, miradores y galerías regulados en el artículo 1.5.89., apartados a) y b).*
- j) *En el cómputo de superficie construida bajo cubierta de una edificación, se descontará toda aquella superficie cuya altura libre sea menor de ciento cincuenta (150) centímetros.*

Serán computables los cuerpos cerrados volados y los usos vivideros bajo cubierta.

Todos estos condicionantes nos han llevado a realizar un estudio de volúmenes edificables de cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación del sector, valorando el volumen de aprovechamiento lucrativo permitido, el volumen edificable no computable y el volumen de sólido capaz definido por el Plan Parcial S-8, que ha dado como resultado, la imposibilidad de materializar sobre el sector S8 un aprovechamiento lucrativo residencial de aproximadamente 4.700 m²t, lo que supone la pérdida de 50 V.E. (viviendas equivalentes), o el 15 % del aprovechamiento lucrativo del sector. Los estudios realizados se justifican en las tablas que se aportan como ANEXO I a este documento.

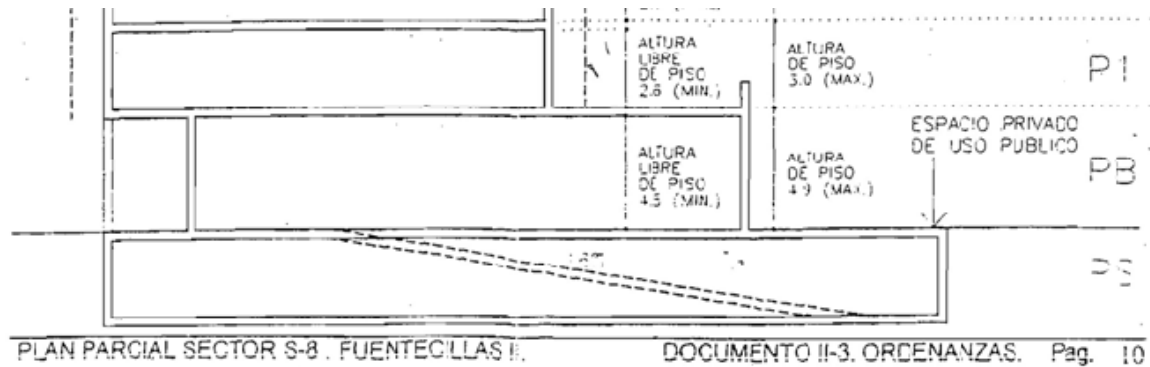
En una primera aproximación el problema quedaría resuelto con el incremento de una planta en cada bloque, pero existen otros problemas de carácter técnico que hacen necesaria la modificación de otras determinaciones del planeamiento de detalle.

El Plan Parcial del sector S-8, en su apartado II.1.5. describe las soluciones adoptadas para cada uno de los bloques residenciales, y en las fichas que incluye en su apartado II.3.5 muestra gráficamente las condiciones generales de la edificación para cada uno de los bloques residenciales ordenados.

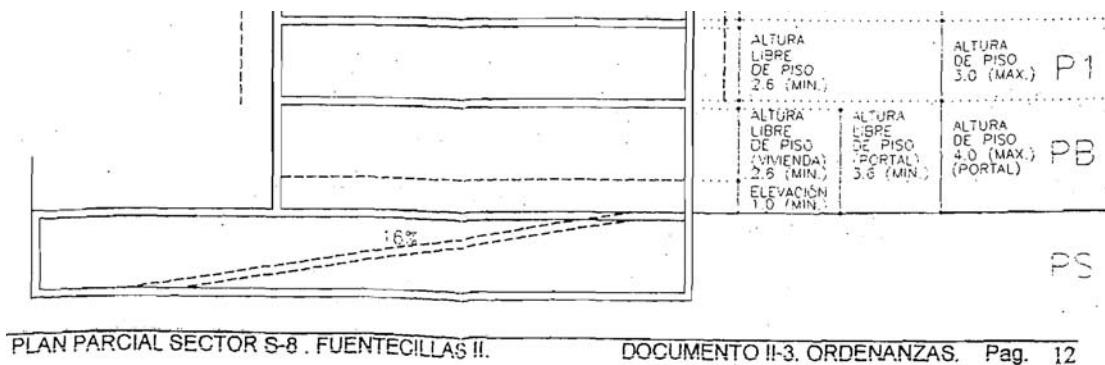
De acuerdo con la descripción literal y gráfica de la sección transversal de los bloques B1, B2 y B3, la propuesta *"permite, una vez salvado el porche, la organización de la rampa de bajada a garajes (5 m. planos más rampa) y el giro, ya debajo del espacio privado de uso público"*.

Ya desde el propio Plan Parcial se aprecia la imposibilidad de ejecutar la rampa de acceso a garaje en un solo tramo, sin que ésta emerja por encima del espacio privado de uso público o de los jardines privados. Basta ver la gráfica de la sección transversal de los bloques B1, B2 y B3.

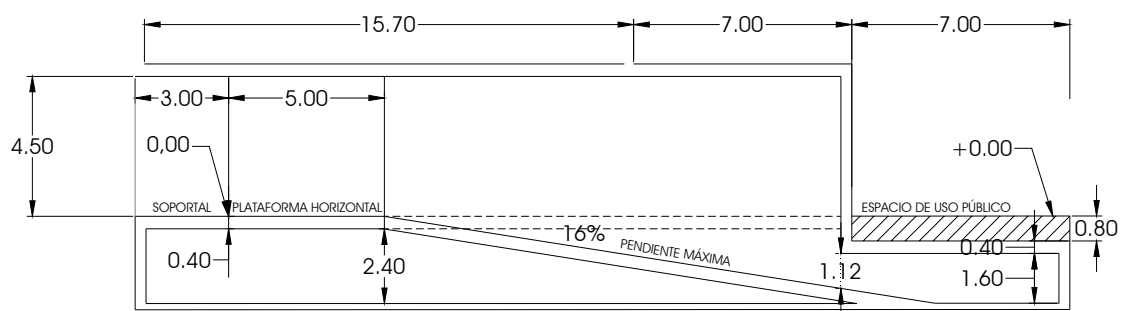
Esquema de los bloques B-1 y B-2 del Plan Parcial:



Esquema del bloque B-3 del Plan Parcial:



Precisamente, por tratarse de un garaje subterráneo bajo espacio libre de uso público, es de aplicación el artículo 1.4.10. G.3. del PGOUB, que establece que *“el forjado superior de los garajes subterráneos bajo espacios libres, estará situado de forma que tenga un recubrimiento mínimo de ochenta (80) centímetros”*; como consecuencia de ello, y manteniendo la rasante de ese espacio de uso público, la altura libre en la planta sótano sobre el desembarco de la rampa es muy inferior a la mínima exigible.



Esta circunstancia obliga a incluir el desarrollo de la rampa en el fondo previsto para la planta baja, de modo que la planta de sótano queda prácticamente inutilizada, a la vez que una buena parte del volumen de planta baja, queda ocupado por el acceso rodado a sótano. Si a esto añadimos, el volumen ocupado por la red de accesos del edificio en planta baja, resulta imposible materializar la edificabilidad designada al uso comercial en los bloques B1 y B2.

Por lo que se refiere a las plantas sobre rasante, las necesidades mínimas de superficie exigidas por el PGOUB, el Plan Parcial del sector S8, el CTE, y por los reglamentos específicos de las diferentes dotaciones del edificio, (redes de acceso, cuartos y patinejos de instalaciones, tendederos, portales pasantes, etc) suponen un volumen de edificabilidad no computable, que restado del volumen de sólido capaz definido por las ordenanzas, nos lleva a un volumen edificable computable muy por debajo del permitido por el Plan Parcial.

Otra cuestión que precisa de análisis es la densidad asignada por el plan parcial a cada una de las parcelas residenciales ordenadas. El PGOU de Burgos, aprobado definitivamente por Órdenes de 18 y 26 de mayo de 1999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y posteriormente adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León mediante Modificación aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de fecha 30 de abril de 2001, proponía, una densidad para el sector de 60 viv/ha., y por lo tanto, una vivienda equivalente de 95 m²t. El Plan Parcial, aprobado definitivamente en ejecución de sentencia, el 19 de julio de 2010, según queda reflejado en el CUADRO III “REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL”, fija como una determinación de ordenación detallada el número máximo de viviendas por parcela, restringiendo más aún, la densidad de los bloques B-4 y B-5, en los que resultan viviendas de superficie entre 115 m²t y 130 m²t. La propia memoria del documento, en su página 41, hace hincapié en favorecer la realización de viviendas de gran tamaño.

Por el interés general, consideramos necesario que la densidad asignada por el plan parcial a los bloques B4 y B5 se iguale a la asignada al resto de bloques, lo que no supone un aumento en la densidad prevista por el planeamiento general y queda por debajo de la densidad máxima permitida por la LUCYL.

En resumen, teniendo en cuenta las determinaciones de ordenación detallada vigentes en la actualidad para los solares resultantes del sector S-8, nos encontramos ante la siguiente situación:

a) Una planta sótano (en los bloques B1, B2 y B3) en la que no se puede desarrollar el programa mínimo exigido para el uso de aparcamiento privado.

b) Una planta baja, ocupada en su casi totalidad por red de accesos y cuartos de instalaciones, en la que no se puede materializar el aprovechamiento lucrativo comercial que tiene asignado (en los bloques B1 y B2).

c) Unas plantas sobre rasante en las que no puede materializarse el aprovechamiento lucrativo residencial asignado (en los bloques B1, B2, B3 B4 y B5).

d) Un elevado número de viviendas (en los bloques B4 y B5) de superficie superior a la que resulta en aplicación de la densidad máxima propuesta en el ámbito (95 m2) y muy superior a la demandada en el mercado inmobiliario.

Entendemos que la situación del sector S8 es asimilable a la de un sector deficitario, debido a la imposibilidad de materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo que corresponde a los propietarios de los solares, de modo que el Ayuntamiento debiera actuar de acuerdo con lo regulado en el artículo 239 del RUCyL sobre diferencias de aprovechamiento:

"Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea inferior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el Ayuntamiento debe compensar la diferencia optando, previa audiencia a los propietarios afectados, por alguna o varias de las siguientes posibilidades:

a) Atribuir a los propietarios afectados aprovechamiento de titularidad municipal en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa.

b) Abonar el valor de la diferencia de aprovechamiento en efectivo.

c) Asumir gastos de urbanización por valor equivalente."

Puesto que las condiciones de ordenación actuales suponen una merma de los derechos legalmente adquiridos por los propietarios de los solares, **resulta evidente la necesidad de modificar las determinaciones de ordenación detallada del Sector S8, con el fin de favorecer el futuro desarrollo edificatorio del ámbito, y evitar que la culminación de la actuación urbanística suponga un sobrecosto a la administración, lo que en sí mismo constituye el interés público de la modificación propuesta.**

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE ALTERAN

La conveniencia de las modificaciones propuestas se justifica en las siguientes consideraciones, de carácter técnico y urbanístico:

Carácter puntual de la modificación.

La modificación de ordenación detallada propuesta afecta exclusivamente a las parcelas de uso global residencial B1, B2, B3, B4 y B5 del Plan Parcial del Sector S8, sin que estas modificaciones alteren los aprovechamientos lucrativos ni densidades asignadas a estas parcelas ni tengan ningún tipo de trascendencia sobre el resto de parcelas del sector.

Necesidad de desarrollar en planta sótano un programa mínimo para garaje-aparcamiento privado que dé servicio al uso residencial y comercial, en su caso, que corresponde a cada parcela.

Como primera medida, necesaria para solucionar el problema de acceso a la planta de sótano, proponemos que para los bloques B1, B2 y B3 se establezcan rampas comunes de acceso por bloque, situadas sobre los espacios privados de uso público en los bloques B1 y B2, y sobre el espacio destinado a jardín privado, en el caso del bloque B3.



La modificación que se propone, supone hacer compatible el espacio privado de uso público (VP-PUP) de los bloques B1 y B2 y el espacio de jardín privado del bloque B3 con el uso de acceso a garajes, de modo que se facilite el desarrollo del programa mínimo para garaje-aparcamiento privado asociado a los usos sobre rasante en cada parcela.

Necesidad de materializar sobre los bloques B1 y B2 el aprovechamiento urbanístico lucrativo de uso comercial que les corresponde.

La posibilidad de acceder al sótano mediante rampas comunes con disposición longitudinal y no transversal al bloque, soluciona el problema expuesto en la página 7 y permite que sobre la planta baja pueda materializarse un mayor aprovechamiento; sin embargo, no se consigue materializar el aprovechamiento de uso comercial asignado a las plantas bajas de los bloques B1 y B2, por lo que se propone para ambos bloques, que el aprovechamiento en uso terciario-comercial que no pueda materializarse en la planta baja, pueda trasladarse exclusivamente a la planta primera como uso terciario-oficinas, con las condiciones previstas en el PGOUB para este uso.

Necesidad de materializar sobre los bloques B1, B2, B3, B4 y B5 el aprovechamiento urbanístico lucrativo de uso residencial que les corresponde.

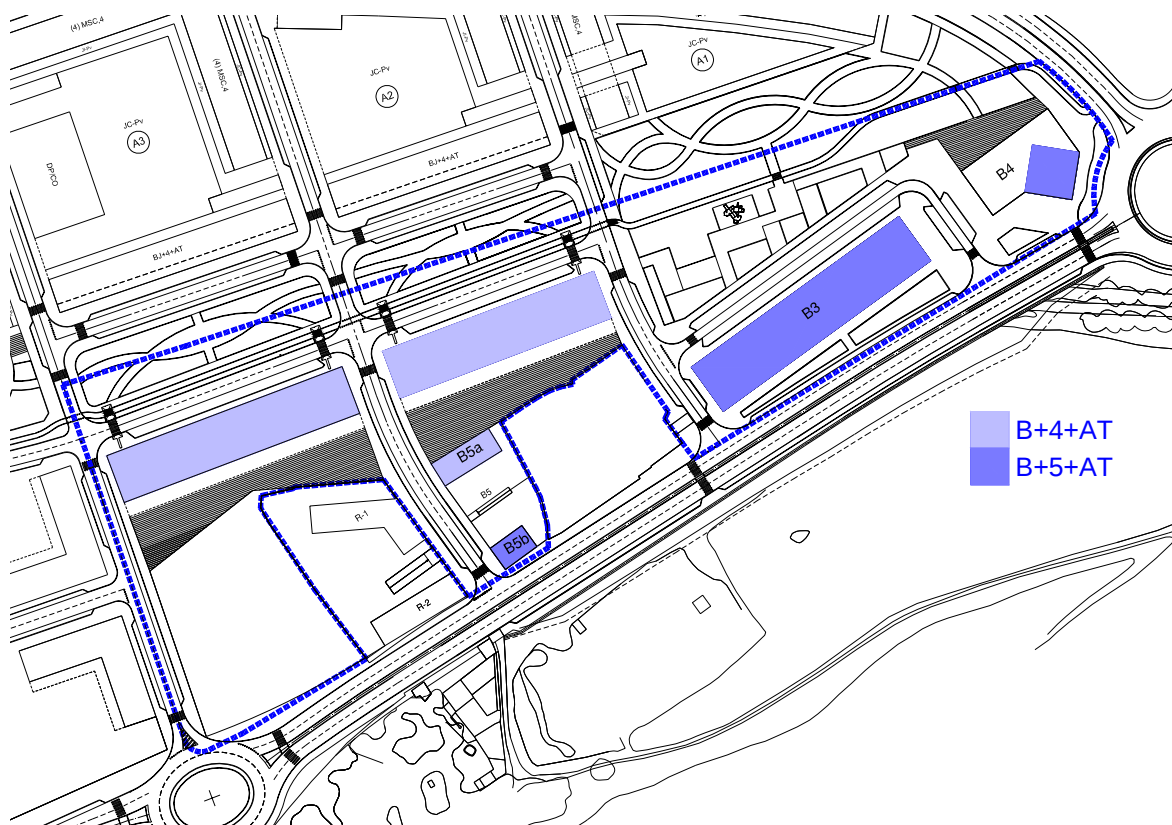
Solucionado ya el acceso a sótanos y resuelto el problema del aprovechamiento comercial en los bloques B1 y B2, para poder materializar y optimizar la edificabilidad residencial asignada a cada uno de los solares, es necesario modificar las condiciones de sólido capaz máximo en cada bloque. La modificación propone un incremento de una planta para los bloques B1 y B2. En cuanto al Bloque B3, y con objeto de no reducir el espacio destinado a jardín privado en planta baja por la ubicación de las rampas de accesos a sótano previstas, se propone reducir el fondo máximo edificable a 13 metros, lo que supone aumentar una planta más, además de la ya prevista, para compensar el volumen que se pierde por esa reducción de fondo, igualando en altura al edificio existente en la parcela colindante al sector, con fachada a la calle Francisco Salinas. El bloque B4 mantiene su altura; sin embargo, para poder materializar la edificabilidad que le corresponde, se propone la posibilidad de realizar vuelos en la longitud total de sus fachadas. Por lo que se refiere al bloque B5a su altura se iguala, por proximidad, a la de los bloques B1 y B2, mientras que el bloque B5b se iguala en altura a los bloques B3 y B4 con el fin de dar continuidad a la fachada urbana de la calle Francisco Salinas.

De este modo el sólido capaz resultante en cada bloque es superior al obtenido mediante la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, sin que se alteren las condiciones de edificabilidad ni densidad máxima permitida para cada una de las parcelas.

La ordenación detallada que se propone supone:

- Incremento de una planta sobre las previstas en los bloques B1 y B2,

- Incremento de dos plantas sobre las previstas en el bloque B5a y otras dos plantas sobre las previstas en el bloque B3 con reducción del fondo edificable a 13,00 m en plantas sobre rasante y retranqueo de 3 metros de la planta ático a una de las fachadas.
- Incremento de tres plantas sobre las previstas en el bloque B5b.
- Posibilidad de variar la longitud total de las fachadas en el bloque B4.



La modificación propuesta permite incluir en las futuras edificaciones todas las dotaciones técnicas y urbanísticas obligatorias no computables, a la vez que admite diseños constructivos menos constreñidos, menos compactos; en definitiva más ligeros y de mejor calidad arquitectónica.

En resumen, la modificación de ordenación detallada que se propone, consiste en la alteración del volumen construible para los bloques B1-B2-B3-B4 y B5, de modo que el sólido capaz resultante sea superior al obtenido mediante la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial del sector S8, sin alterar las condiciones de edificabilidad ni densidad máxima permitida para cada una de las parcelas.

Densidad edificatoria de los bloques B4 y B5.

Como ya se ha mencionado, el Plan Parcial dispone, para los bloques B4 y B5, una mayor restricción en la densidad residencial, limitando el número máximo de viviendas por debajo del que

resulta en aplicación de la densidad establecida por el propio plan, con el fin expreso de realizar vivienda libre de gran tamaño.

Con esta restricción resultan viviendas de hasta 130 m², lo que en la actual coyuntura, entra en contradicción con el tipo de viviendas demandadas y con la capacidad financiera de sus futuros adquirentes, y en consecuencia, con el compromiso de las administraciones por velar para hacer efectivo el derecho a vivienda digna para todos los ciudadanos españoles, regulado en el artículo 47 de nuestra Constitución.

Consideramos que el número de viviendas construibles no debe restringirse con el fin de obtener viviendas de gran tamaño, sino ajustarse a la densidad prevista en el planeamiento general que a modo indicativo señala un total de 306 viviendas en una superficie neta de 51.000 m²s, lo que supone una densidad de 60 viviendas por Hectárea. Esta densidad queda en todo caso, dentro de los límites que el RUCyL establece en su artículo 86bis.1.a (entre 30 y 70 viviendas por hectárea).

Aplicando la densidad de 60 viviendas por Hectárea a la superficie del sector, que el planeamiento fija en 53.500 m², obtenemos un número máximo de 321 viviendas, que, de acuerdo con la equivalencia en el uso comercial establecida en el CUADRO DE REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL, (4.275 m²t uso comercial / 95 m²t = 45 viviendas equivalentes en uso comercial) se convierten en 276 viviendas reales, (321viv.máximas - 45 viv. equivalentes uso comercial =276 viv. reales).

Por otra parte, sería de aplicación lo señalado en el punto 4 del artículo 86.bis del RUCyL, en el sentido de que el planeamiento que establezca la ordenación detallada, a los efectos exclusivos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, puede contar como una única vivienda dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados de las calificadas como "vivienda joven" por la Consejería de Fomento, de tal manera que el número total de este tipo de viviendas no supere el 40 por 100 del total de las viviendas resultantes en el sector.

Mediante el presente instrumento de planeamiento se habilita para la aplicación del art. 86.4 del RUCyL, en relación con el Decreto 100/2005 de la Consejería de Fomento por el que se regula las condiciones de "vivienda joven", pudiendo desarrollarse en el Sector S8 el siguiente número total máximo de viviendas:

N.º máximo de viviendas jóvenes 138

Resto viviendas 207

Total viviendas 345

Se cumpliría, para el conjunto del sector, la condición establecida en el art. 86.4 del RUCyL, en el sentido de que el número de viviendas jóvenes no debe superar el 40% del total:

$$138/345 = 40\%.$$

A efectos de densidad de población, se computarían dos viviendas jóvenes como una sola, con lo que se cumple la densidad máxima establecida: $138/2 + 207 = 276$ viviendas reales

Las viviendas jóvenes podrán ser materializadas tanto en parcelas sometidas al régimen de vivienda protegida, como libre.

2.1. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

La memoria justificativa de la ordenación del Plan Parcial recoge en sus apartados II.1.7 y II.1.8 respectivamente, el cuadro de regulación del uso residencial y el cuadro resumen de datos del Sector S8. Por otro lado, el artículo 19 de las Ordenanzas del Plan Parcial recoge las fichas donde se describen las condiciones particulares para la edificación de cada bloque.

Incluimos a continuación dichos cuadros y fichas, según el estado actual vigente, y los correspondientes **cuadros y fichas que recogen la modificación propuesta que**, de ser aprobada, y con el fin de facilitar el futuro análisis de la normativa urbanística del sector, **deberán sustituir a las primeras.**

Respecto a la documentación gráfica, **no se modifica ninguno de los planos del Plan Parcial** del Sector S-8 "Fuentecillas II", aprobado definitivamente en ejecución de sentencia, en acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día el 19 de julio de 2010.

Se incluye un nuevo plano que refleja la ubicación de las rampas de acceso a garajes para los bloques B1, B2 y B3, que se numera a continuación de los planos de ordenación vigentes, bajo el título **P17 UBICACIÓN DE RAMPAS DE ACCESO A GARAJES.**

En caso de que existieran contradicciones entre la documentación hasta ahora vigente y la contenida en este documento, prevalecerá esta última sobre la primera.

**II.1.7. CUADRO DE REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL
ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO**

ESTADO ACTUAL

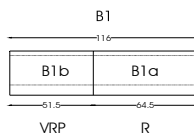
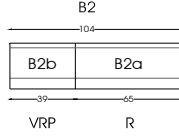
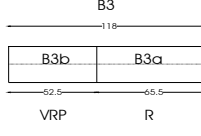
Excmo. Sr. Alcalde
por el
de fecha
2001

II.1.7 CUADRO III REGULACION DEL USO RESIDENCIAL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y (R) C *	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 (R) C VRP	40 1.710m2 32	40 18 32	1.00 1.00 0.75	17 B1a + 17 B1b 4.750 + 3.040	B1 116 51.5 64.5 VRP R	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 TOTAL 4.750 m2
			TOTAL	72 VIVIENDAS (R) C 1.710 m2	90		TOTAL 7.790 m2		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 3.040 m2
B-2	PARCELA 104x30-3120m2 PB 104x20-2080m2 P.TIPO(3) 104x16-1664m2 ATICO 98x10-980m2	TOTAL 7.600 m2	R (R) C VRP	40 1.520 m2 24	40 16 24	1.00 1.00 0.75	17 B2a + 17 B2b 4.750 + 2.280	B2 104 39 65 VRP R	B - 2a	PARCELA 65x30-1950m2 PB 65x20-1300m2 P.TIPO(3) 65x16-1040m2 ATICO 62x10- 620m2	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 TOTAL 4.750 m2
			TOTAL	64 VIVIENDAS (R) C 1.520 m2	80		TOTAL 7.030 m2		B - 2b	PARCELA 39x30-1170m2 PB 39x20- 780m2 P.TIPO(3) 39x16- 624m2 ATICO 36x10- 360m2	TOTAL 2.850 m2	R (R) C VRP	- 570 m2 24	6 24	1.00 0.75	570 x 1 = 570 2.280 x 0.75 = 1.710 TOTAL 2.280 m2
B-3	PARCELA 118x25-2950m2 PB 118x16-1888m2 P.TIPO(3) 118x16-1888m2 ATICO 112x10-1120m2	TOTAL 8.360 m2	R (R) C VRP	48 - 40	48 - 40	1.00 - 0.75	17 B3a + 17 B3b 4.560 + 2.850	B3 118.00 52.5 65.5 VRP R	B - 3a	PARCELA 65.5x25-1637.5m2 PB 65.5x16 -1048m2 P.TIPO(3) 65.5x16-1048m2 ATICO 62.5x10- 625m2	TOTAL 4.560 m2	R (R) C VRP	48 - -	48	1.00	4.560 x 1 = 4.560 TOTAL 4.560 m2
			TOTAL	88 VIVIENDAS	88		TOTAL 7.410 m2		B - 3b	PARCELA 52.5x25-1312.5m2 PB 52.5x16 -840m2 P.TIPO(3) 52.5x16 -840m2 ATICO 49.5x10- 495m2	TOTAL 3.800 m2	R (R) C VRP	- - 40	40	0.75	3.800 x 0.75 = 2.850 TOTAL 2.850 m2
B-4	PARCELA -1475m2 PB -1475m2 P.TIPO(5) 22x22 -484m2 ATICO 14x14 -196m2	TOTAL 3.895 m2	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									
B-5	PARCELA -1946m2 PB -588m2 P.TIPO(2) -588m2 ATICO -441m2	TOTAL 2.090 m2	R (R) C VRP	16 - -	22	1.00	17 B5a + 17 B5b 1.330 + 760 TOTAL 2.090 m2	B5 31 18	B - 5a	PARCELA -1076m2 PB 31x12-372m2 P.TIPO(3) 31x12-372m2 ATICO 31x9 - 279m2	TOTAL 1.330 m2	R (R) C VRP	10 - -	14	1.00	1.330 x 1 = 1.330 TOTAL 1.330 m2
			TOTAL	16 VIVIENDAS	22		TOTAL 2.090 m2		B - 5b	PARCELA -870m2 PB 18x12-216m2 P.TIPO(3) 18x12-216m2 ATICO 18x9 - 162m2	TOTAL 760 m2	R (R) C VRP	6 - -	8		760 x 1 = 760 TOTAL 760 m2
TOTALES	PARCELAS -12.971m2	30.495 m2	R (R) C VRP	168 4.275 m2 96	180 45 96		28.215 m2									
			TOTAL	264 VIVIENDAS (R) C 4.275 m2	321											

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

ESTADO MODIFICADO

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
PARCELA	SUPERFICIES	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y (R) C	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISIÓN 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 = 3.480 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	17 B1a + 17 B1b		B - 1a	PARCELA	64,5x30 = 1.935 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	3.800 x 1 = 3800
	PB	116x20 = 2.320 m2		18	18	1.00			PB	64,5x20 = 1.290 m2	10		1.00	950 x 1 = 950		
	P. TIPO (4)	116x16 = 1.856 m2		32	32	0.75	4.750 + 3.040		P. TIPO (4)	64,5x16 = 1.032 m2						
	ÁTICO	110x10 = 1.100 m2					ÁTICO		61,5x10 = 615 m2							
		TOTAL 8.550 m2									TOTAL 4.750 m2		40 VIVIENDAS (R) C 950 m2	50		TOTAL 4.750 m2
			TOTAL	72 VIVIENDAS (R) C 1.710 m2	90		TOTAL 7.790 m2		B - 1b	PARCELA	51,5x30 = 1.545 m2	R (R) C VRP	-	8	1.00	760 x 1 = 760
										PB	51,5x20 = 1.030 m2		760 m2	32	0.75	3.040 x 0.75 2280
										P. TIPO (4)	51,5x16 = 824 m2		32	40		TOTAL 3.040 m2
										ÁTICO	48,5x10 = 485 m2	TOTAL	32 VIVIENDAS (R) C 760 m2			
											TOTAL 3.800 m2					
B-2	PARCELA	104x30 = 3.120 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	17 B2a + 17 B2b		B - 2a	PARCELA	65x30 = 1.950 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	3.800 x 1 = 3800
	PB	104x20 = 2.080 m2		16	16	1.00			PB	65x20 = 1.300 m2	10		1.00	950 x 1 = 950		
	P. TIPO (4)	104x16 = 1.664 m2		24	24	0.75	4.750 + 2.280		P. TIPO (4)	65x16 = 1.040 m2						
	ÁTICO	98x10 = 980 m2					ÁTICO		62x10 = 620 m2							
		TOTAL 7.600 m2									TOTAL 4.750 m2		40 VIVIENDAS (R) C 950 m2	50		TOTAL 4.750 m2
			TOTAL	64 VIVIENDAS (R) C 1.520 m2	80		TOTAL 7.030 m2		B - 2b	PARCELA	39x30 = 1.170 m2	R (R) C VRP	-	6	1.00	570 x 1 = 570
										PB	39x20 = 780 m2		570 m2	24	0.75	2.280 x 0.75 1710
										P. TIPO (4)	39x16 = 624 m2		24	30		TOTAL 2.280 m2
										ÁTICO	36x10 = 360 m2	TOTAL	24 VIVIENDAS (R) C 570 m2			
											TOTAL 2.850 m2					
B-3	PARCELA	118x25 = 2.950 m2	R (R) C VRP	48	48	1.00	17 B3a + 17 B3b		B - 3a	PARCELA	65,5x25 = 1.637,5 m2	R (R) C VRP	48	48	1.00	4.560 x 1 = 4560
	PB	118x13 = 1.534 m2		-	-	0.75	4.560 + 2.850		PB	65,5x13 = 852 m2			-			
	P. TIPO (5)	118x13 = 1.534 m2		40	40				P. TIPO (5)	65,5x13 = 852 m2			-			
	ÁTICO	112x10 = 1.120 m2					ÁTICO		62,5x10 = 625 m2		-					
		TOTAL 8.360 m2									TOTAL 4.560 m2		48 VIVIENDAS	48		TOTAL 4.560 m2
			TOTAL	88 VIVIENDAS	88		TOTAL 7.410 m2		B - 3b	PARCELA	52,5x25 = 1.313 m2	R (R) C VRP	-	40	0.75	3.800 x 0.75 2850
										PB	52,5x13 = 683 m2		-	40		TOTAL 2.850 m2
										P. TIPO (5)	52,5x13 = 683 m2		40	40		
										ÁTICO	49,5x10 = 495 m2	TOTAL	40 VIVIENDAS			
											TOTAL 3.800 m2					
B-4	PARCELA	1.475 m2	R (R) C VRP	30	30	1.00	2.850 x 1.00 = 2.850									
	PB	1.475 m2		11	11	1.00	1.045 x 1.00 = 1.045									
	P. TIPO 5)	22x22= 484 m2	TOTAL	30 VIVIENDAS (R) C 1.045 m2	41		TOTAL 3.895 m2									
	ÁTICO	16x16 = 256 m2														
B-5	PARCELA	1.946 m2	R (R) C VRP	22	22	1.00	17 B5a + 17 B5b		B - 5a	PARCELA	31x12 = 372 m2	R (R) C VRP	14	14	1.00	1.330 x 1.00 1330
	PB	588 m2		-	-		1.330 + 760		PB	31x12 = 372 m2			-			
	P. TIPO (4/5)	588 m2		-					ÁTICO	31x9 = 279 m2			-			
	ÁTICO	441 m2					ÁTICO				-					
		TOTAL 2.090 m2									TOTAL 1.330 m2		14 VIVIENDAS	14		TOTAL 1.330 m2
			TOTAL	22 VIVIENDAS	22		TOTAL 2.090 m2		B - 5b	PARCELA	870 m2	R (R) C VRP	8	8	1.00	760 x 1.00 = 760
										PB	216 m2		-	8		TOTAL 760 m2
										P. TIPO (5)	216 m2		-			
										ÁTICO	18x9 = 162 m2	TOTAL	8 VIVIENDAS			
											TOTAL 760 m2					
TOTALES	PARCELAS 12.971 m2	30.495 m2	R (R) C VRP	180	180		28.215 m2									
				4.275 m2 96	45 96											
			TOTAL	276 VIVIENDAS REALES (R) C 4.275 m2	321											
Aplicación del art. 86.4 del RUCyL, en relación con el Decreto 100/2005 de la Consejería de Fomento por el que se regula las condiciones de “vivienda joven”				138 VIVIENDA JOVEN 207 RESTO VIVIENDAS 345 VIVIENDAS (MÁX)		40% de 345 y 69 viv equivalentes		Exclusivamente a efectos de cálculo de las densidades máximas y mínimas de población, se puede contar como una vivienda, dos calificadas como “vivienda joven”. No pudiendo superar su número el 40% del total de viviendas resultantes en el sector.								

R: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES; (R) C: USO COMERCIAL; VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL; VE: VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95 m2 SOLO VÁLIDAS PARA EL CÁLCULO GLOBAL DE SUPERFICIES

II.1.8. CUADRO RESUMEN ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO

ESTADO ACTUAL II. 1.8. CUADRO RESUMEN

BURGOS SECTOR S-8. INVENTARIO GENERAL. RESUMEN.

PARCELA	SUPERFICIE SUELO (SL)		USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN (KI)	ORDENANZA Y GRADO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (el) m2/ms		APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO REAL Arl = el x SI		APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO HOMOGENEIZADO Alh = Arl x KI		TIPOLOGIA	Nº MAXIMO DE PLANTAS	Nº VIVIENDAS TIPO		PROPIEDAD	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN Cpl (%s/Alh TOTAL)	
	Subparcela	Parcela				Subparcela	Parcela	Subparcela	Parcela	Subparcela	Parcela			Subparcela	Parcela		Subparcela	Parcela
B-1 a	1935		R/T	R 1.00 / 1.00 (R) C		2.45		4750		4.750		R y (R)C en PB	B+3+A	50		PRIVADA	16.84	
B-1 b	1545		R/T	VRP 0.75 / 1.00 (R) C		2.46		3800		3.040		VRP y (R)C en PB	B+3+A	40		PRIVADA	10.77	
TOTAL B-1		3480 (812 VP- PUP)	R/T	-			2.46		8550		7790	RESIDENCIAL COMERCIO enPB	B+3+A		90	PRIVADA		27.61
B-2 a	1950		R/T	R 1.00 / 1.00 (R) C		2.44		4750		4.750		R y (R)C en PB	B+3+A	50		PRIVADA	16.84	
B-2 b	1170		R/T	VRP 0.75 / 1.00 (R) C		2.44		2850		2.280		VRP y (R)C en PB	B+3+A	30		PRIVADA	8.08	
TOTAL B-2		3120 (728 VP- PUP)	R/T	-			2.436		7600		7030	RESIDENCIAL COMERCIO enPB	B+3+A		80	PRIVADA		24.92
B-3 a	1637.5		R	R 1.00		2.78		4560		4.560		R	B+3+A	48		PRIVADA	16.16	
B-3 b	1312.5		R	VRP 0.75		2.90		3800		2.850		VRP	B+3+A	40		PRIVADA	10.10	
TOTAL B-3		2950	R	-			2.834		8360		7.410	RESIDENCIAL	B+3+A		88	PRIVADA		26.26
B-4		1475	R/T	1.00			2.64		3895		3895	RESIDENCIAL COMERCIO enPB	B+5+A		41	PRIVADA		13.81
B-5 a	1076		R	1.00		1.236		1330		1330		R	B+2+A	14		PRIVADA	4.71	
B-5 b	870		R	1.00		0.874		760		760		R	B+2+A	8		PRIVADA	2.69	
TOTAL B-5		1946	R	-			1.074		2090		2090	RESIDENCIAL	B+2+A		22	PRIVADA		7.4
TOTAL		12971							30495		28.215				321			100

			R/T					3049.5		2.821.5	R y (R)C en PB	B+3+A		32	PUBLICA		10
--	--	--	-----	--	--	--	--	--------	--	---------	----------------	-------	--	----	---------	--	----

R RESIDENCIAL, T TERCIARIO (COMERCIO), VRP VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

EN PARCELA INDEPENDIENTE Y SIN PROINDIVISO.

PARCELA	SUPERFICIE SUELO SL		USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN (KI)	ORDENANZA Y GRADO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (el) M2/MS	APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO REAL Arl = el x SI	APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO HOMOGENEIZADO Alh = Arl x KI	TIPOLOGIA	Nº MAXIMO DE PLANTAS	Nº VIVIENDAS TIPO	PROPIEDAD	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
E	6099		E/CO			2	-	-	EDIF.ABIERTA	A DETERMINAR EN ESTUDIO DE DETALLE		PUBLICA	0
TOTAL Equi.perm.	6099												
EL	6486		E-L									PUBLICA	0
TOTAL Espacios Libres	6486												
CALZADAS	6005											PUBLICA	0
ACERAS	6524												
PEATONAL	11800*	8.921	VP-P									PUBLICA	0
		2.879	VP-R									PUBLICA	0
TOTAL VIARIO	24.329												

* NO SE CONSIDERA EL PEATONAL PRIVADO DE USO PUBLICO

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	53.500
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	-
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	53.500
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	29.687

PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	ESTANDAR (LEY 5/99) NUMERO DE PLAZAS	PLAN PARCIAL	
		NUMERO DE PLAZAS	M² DE SUELO
	1 Plaza de uso privado / 100 m² construidos	306	(***)
	1 Plaza de uso público / 100 m² construidos	321	3.615
TOTAL	2 Plazas / 100 m² construidos		

(***) Las plazas de uso privado se justificarán en los correspondientes Proyector de Ejecución)

ESTADO MODIFICADO

PARCELA	SUPERFICIES SUELO		USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	ORDENANZA Y GRADO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (el) m2/ms		APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL Arl = el x SI		APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO Arl = el x SI		TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	Nº VIVIENDAS TIPO (V.E.)		PROPIEDAD	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN Cpl (%s/Alh TOTAL)	
	Subparcela	Parcela				Subparcela	Parcela	Subparcela	Parcela	Subparcela	Parcela			Subparcela	Parcela		Subparcela	Parcela
B - 1a	1935		R/T	R 1.00 / 1.00 (R) C		2.45		4750		4750		R y (R) C en PB	B + 4+ A	50		PRIVADA	16,84	
B - 1b	1545		R/T	VRP 0.75 / 1.00 (R) C		2.46		3800		3040		VRP y (R) C en PB	B + 4+ A	40		PRIVADA	10,77	
TOTAL B-1		3480	R/T	-			2.46		8550		7790	RESIDENCIAL COMERCIO en PB	B + 4 + A		90	PRIVADA		27,61
		(812 VP-PUP)																
B - 2a	1950		R/T	R 1.00 / 1.00 (R) C		2.44		4750		4750		R y (R) C en PB	B + 4 + A	50		PRIVADA	16,84	
B - 2b	1170		R/T	VRP 0.75 / 1.00 (R) C		2.44		2850		2280		VRP y (R) C en PB	B + 4 + A	30		PRIVADA	8,08	
TOTAL B-2		3120	R/T	-			2.436		7600		7030	RESIDENCIAL COMERCIO en PB	B + 4 + A		80	PRIVADA		24,92
		(728 VP-PUP)																
B - 3a	1637,5		R	R 1.00		2.78		4560		4560		R	B + 5 + A	48		PRIVADA	16,16	
B - 3b	1312,5		R	VRP 0.75 /		2.90		3800		2850		VRP	B + 5 + A	40		PRIVADA	10,1	
TOTAL B-3		2950	R	-			2.834		8360		7410	RESIDENCIAL	B + 5 + A		88	PRIVADA		26,26
TOTAL B-4		1475	R/T	R 1.00 / 1.00 (R) C			2.64		3895		3895	RESIDENCIAL COMERCIO en PB	B + 5 + A		41	PRIVADA		13,81
B - 5a	1076		R	R 1.00		1.236		1330		1330		R	B + 4 + A	14		PRIVADA	4,71	
B - 5b	870		R	R 1.00		0.874		760		760		R	B + 5 + A	8		PRIVADA	2,69	
TOTAL B-5		1946	R	-			1.074		2090		2090	RESIDENCIAL	B + (4/5) + A		22	PRIVADA		7,4
TOTAL		12971							30495		28215				321			100

R: RESIDENCIAL; T: TERCIARIO (COMERCIAL); VRP: VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

PARCELA	SUPERFICIES SUELO (SL)		USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN (KI)	ORDENANZA Y GRADO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (el) m2/ms	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL Arl = el x SI	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	Nº VIVIENDAS EQUIVALENTES	PROPIEDAD	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
E	6099		E/CO			2	-	-	EDIF. ABIERTA	A DETERMINAR EN ESTUDIO DE DETALLE	-	PÚBLICA	0
TOTAL Equi. Perm.	6099												
EL	6486		EL									PÚBLICA	0
TOTAL Espacios libres	6486												
CALZADAS	6005											PÚBLICA	0
ACERAS	6524											PÚBLICA	0
PEATONAL	11.800*	8921	VP-P									PÚBLICA	0
		2879	VP-R									PÚBLICA	0
TOTAL VIARIO	24329												

* NO SE CONSIDERA EL PEATONAL PRIVADO DE USO PÚBLICO

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	53500
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	-
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	53500
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	29687

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	ESTANDAR (LEY 5/99) NÚMERO DE PLAZAS	PLAN PARCIAL	
		NÚMERO DE PLAZAS	M2 DE SUELO
	1 Plaza de uso privado / 100 m2 construido	306	(***)
	1 Plaza de uso público / 100 m2 construido	321	3615
TOTAL	2 Plazas / 100 m2 construido		

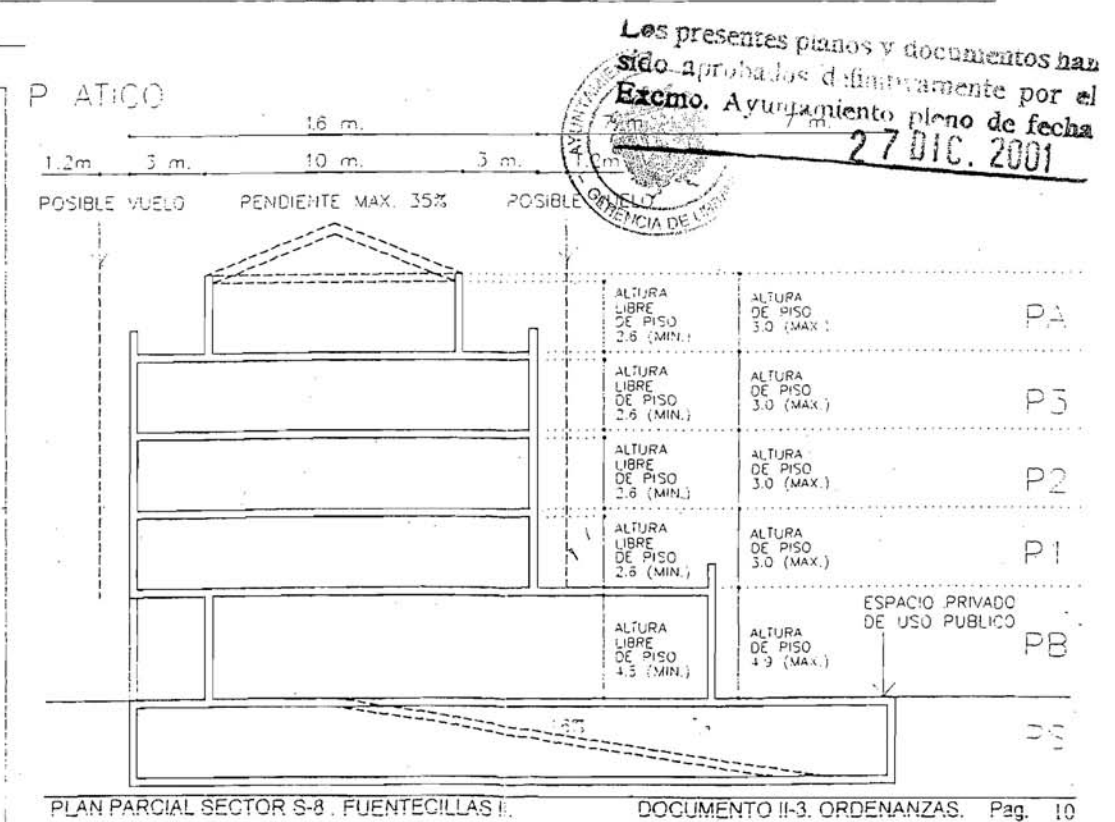
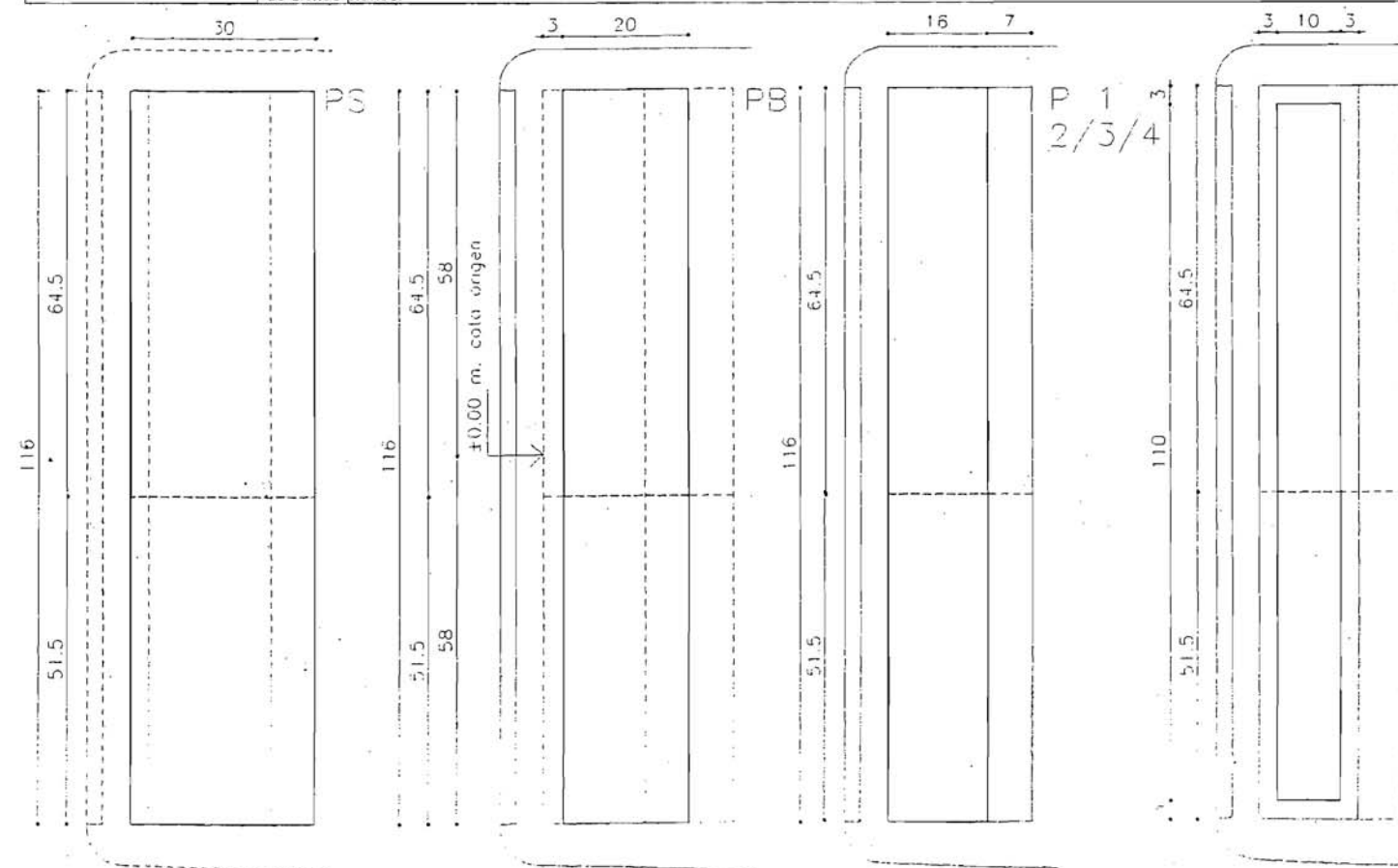
(***) Las plazas de uso privado se justificarán en los correspondientes Proyectos de Ejecución.

II.3.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y PARTICULARES DE LAS ZONAS FICHAS - ESTADO ACTUAL

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.	NºMAX. DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO
B-1	PARCELA 116x30-3480m2	TOTAL 8.550 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	17 B1a + 17 B1b		B – 1a	PARCELA 64.5x30-1935m2	TOTAL 4.750 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	3.800 x 1= 3.800
	PB 116x20-2320m2			18	1.00	64.5x20-1290m2	950 m2			10			1.00	950 x 1= 950		
	P.TIPO(3) 116x16-1856m2			32	0.75	4.750 + 3.040	P.TIPO(3) 64.5x16-1032m2			-			-	-	-	
	ATICO 110x10-1100m2									ATICO 61.5x10- 615m2				TOTAL 40 VIVIENDAS R(C) 950 m2	50	
			TOTAL	72 VIVIENDAS (R) C 1.710 m2	90		TOTAL 7.790 m2		B – 1b	PARCELA 51.5x30-1545m2		R (R) C VRP	760 m2	8	1.00	760 x 1 = 760
										PB 51.5x20-1030m2			32	32	0.75	3.040 x 0.75= 2.280
										P.TIPO(3) 51.5x16- 824m2						
										ATICO 48.5x10- 485m2	TOTAL 3.800 m2	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 inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. 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 le 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.		



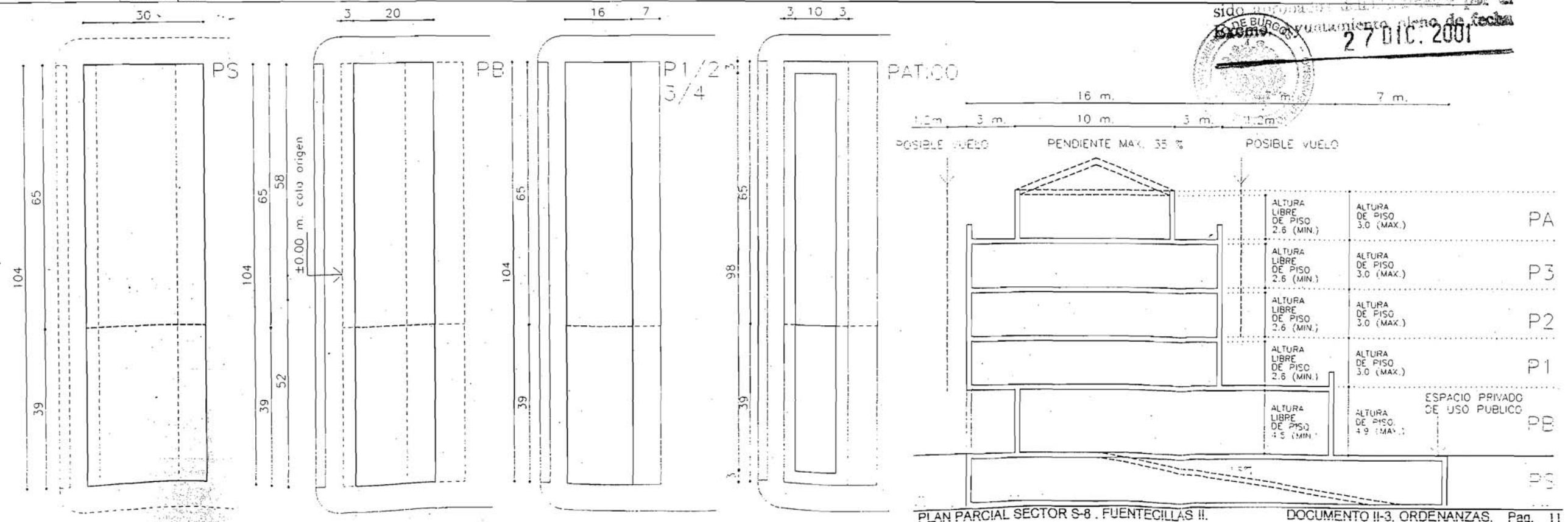
PLAN PARCIAL SECTOR S-8, FUENTECILLAS II.

DOCUMENTO II-3. ORDENANZAS. Pag. 10

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 PB 104x20-2080m2 P.TIPO(3) 104x16-1664m2 ATICO 98x10-980m2	TOTAL 7.600 m2	R	40	40	1.00	17 B2a + 17 B2b		B – 2a	PARCELA 65x30-1950m2 PB 65x20-1300m2 P.TIPO(3) 65x16-1040m2 ATICO 62x10- 620m2	TOTAL 4.750 m2	R	40	40	1.00	3.800 x 1= 3.800
			(R) C	1.520 m2	16	1.00	950 m2					10	1.00	950 x 1= 950		
			VRP	24	24	0.75	4.750 + 2.280					-				
			TOTAL	64 VIVENDAS (R) C 1.520 m2	80		TOTAL 7.030 m2		B – 2b	PARCELA 39x30-1170m2 PB 39x20- 780m2 P.TIPO(3) 39x16- 624m2 ATICO 36x10- 360m2	TOTAL 2.850 m2 3.012	R	-	50		570 x 1 = 570
												(R) C	570 m2	6	1.00	2.280 x 0.75= 1.710
												VRP	24	24	0.75	
												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

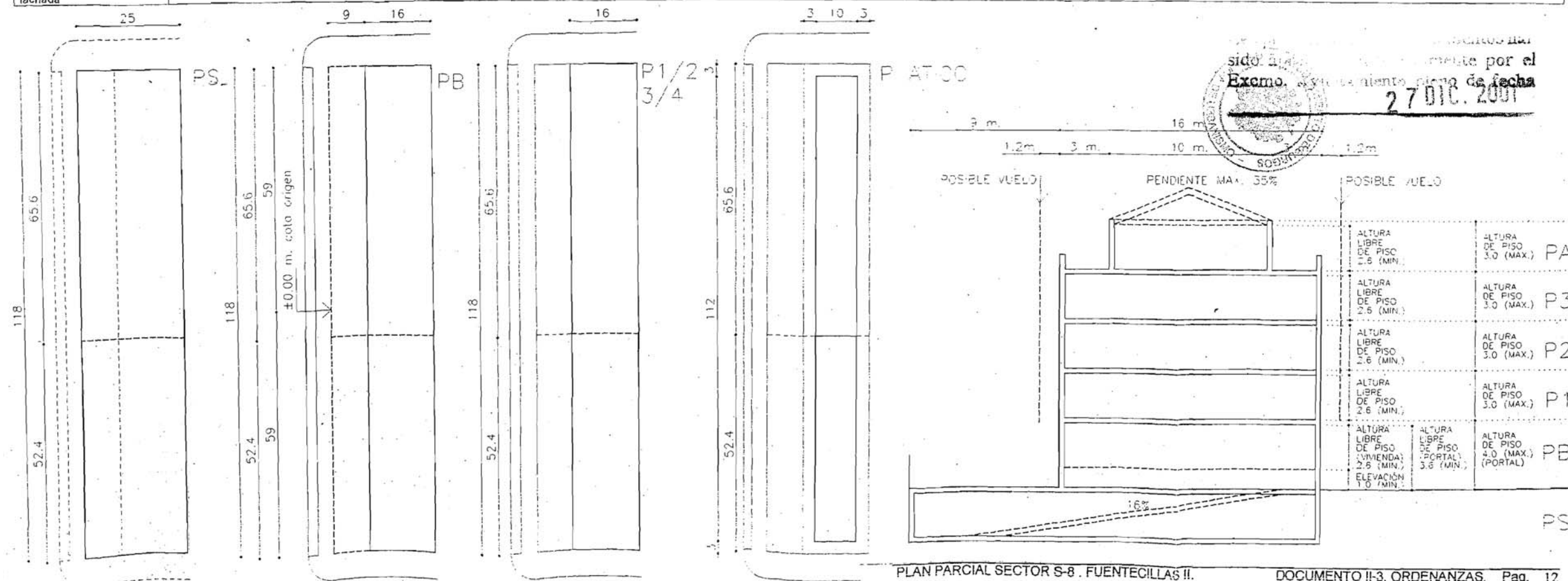
Uso característico	Residencial. Comercio en planta baja.		
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento y dotacional.		
Número de plantas	PB + 3 plantas + planta ático		
Condiciones de las parcelas	A efectos de las reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir : Frente 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 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.		
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 inferior del forjado superior o falso techo si lo tuviere. 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 le 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.		



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 PB 118x16-1888m2 P.TIPO(3) 118x16-1888m2 ATICO 112x10-1120m2	TOTAL 8.360 m2	R	48	48	1.00	17 B3a + 17 B3b		B – 3a	PARCELA 65.5x25-1637.5m2 PB 65.5x16 -1048m2 P.TIPO(3) 65.5x16-1048m2 ATICO 62.5x10- 625m2	TOTAL 4.560 m2	R	48	48	1.00	4.560 x 1= 4.560
			(R) C	40	40	0.75	4.560 + 2.850		(R) C	-		-	-	-		
			VRP	-	-	-	-		VRP	-	-	-	-			
			TOTAL	88 VIVIENDAS	88	TOTAL	7.410 m2		B – 3b	PARCELA 52.5x25-1312.5m2 PB 52.5x16 -840m2 P.TIPO(3) 52.5x16 -840m2 ATICO 49.5x10- 495m2	TOTAL 3.800 m2	R	48 VIVIENDAS	48	-	-
					(R) C	40	40	0.75	-	-		-				
												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 repárceles, 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 le PGOU.		
Salientes y entrantes de fachada	Los permitidos en el PGOU.		

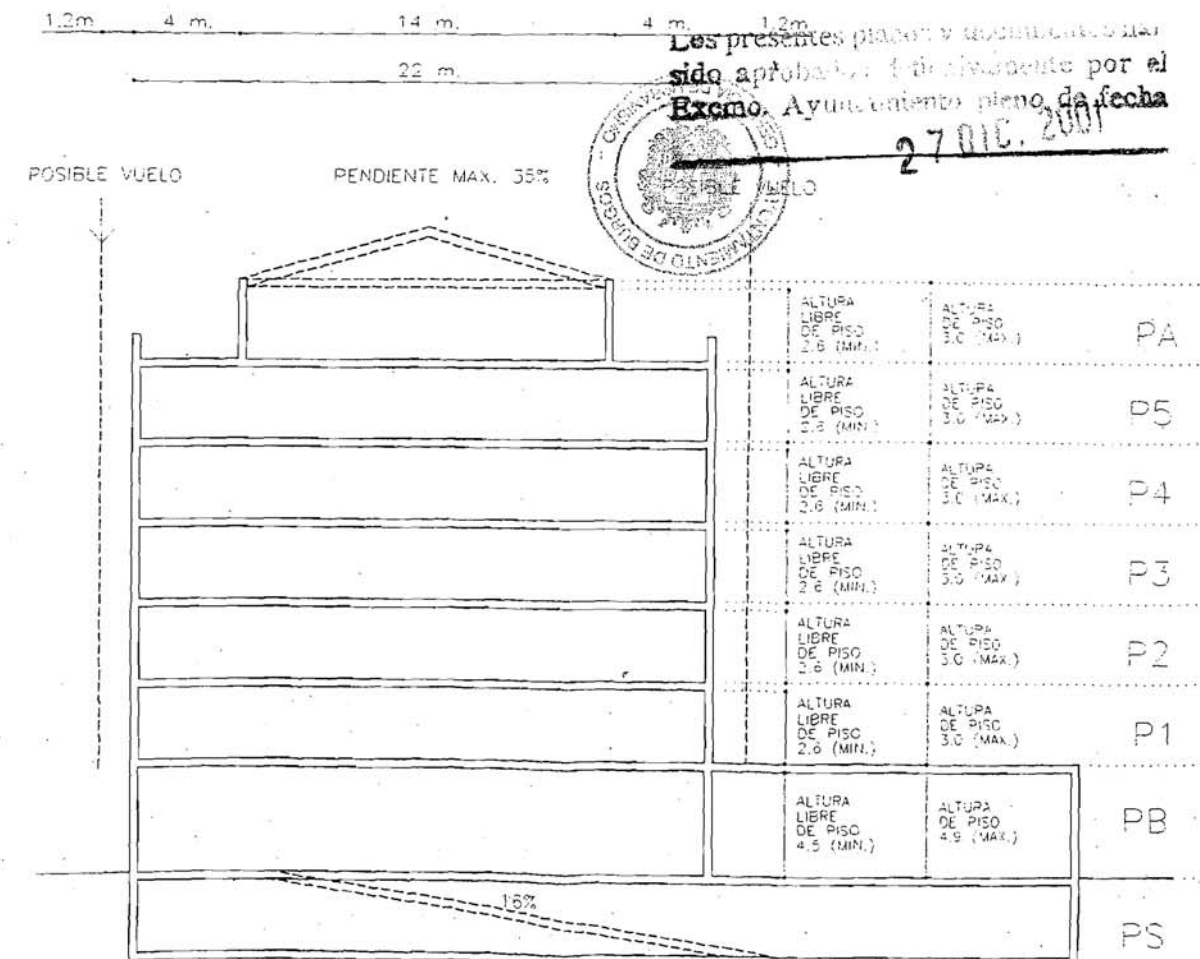
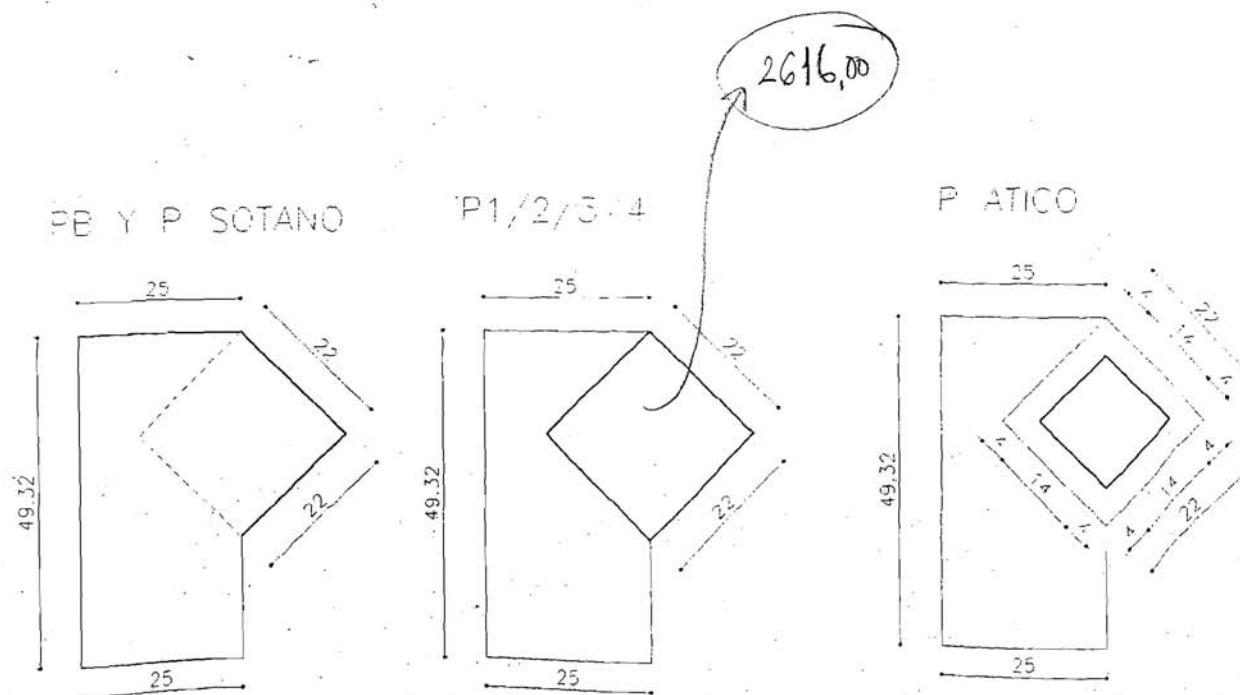


REGULACION DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B4

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

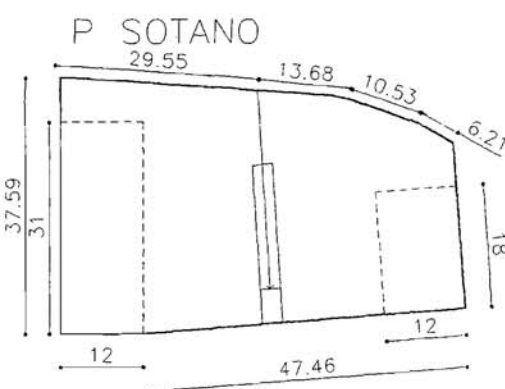
Uso característico	Residencial. Comercial en planta baja.		
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento y dotacional.		
Número de plantas	PB + 5 plantas + planta ático		
Condiciones de las parcelas	Parcela única e indivisible.		
Alineaciones y rasantes	Serán las establecidas para cada una de las plantas, las que se señalan en los esquemas adjuntos de la presente ficha.		
Planta ático	De obligada construcción, debiéndose retranquear 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.	NºMAX. DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	
B-5	PARCELA	-1946m2	TOTAL 2.090 m2	R	16	22	1.00	17 B5a + 17 B5b		B – 5a	PARCELA	-1076m2	TOTAL 1.330 m2	R	10	14	1.00	1.330 x 1=	1.330
	PB	-588m2		(R) C	-			-		-	-								
	P.TIPO(2)	-588m2		VRP	-			-		-	-								
	ATICO	-441m2																	
				TOTAL	16 VIVIENDAS			TOTAL		B – 5b	PARCELA	-870m2		R	6	8	760 x 1=	760	
						22		TOTAL	2.090 m2			PB	18x12-216m2	(R) C					
												P.TIPO(2)	18x12-216m2	VRP					
												ATICO	18x9 - 162m2		TOTAL	6 VIVIENDAS	8	760 m2	
													760 m2						

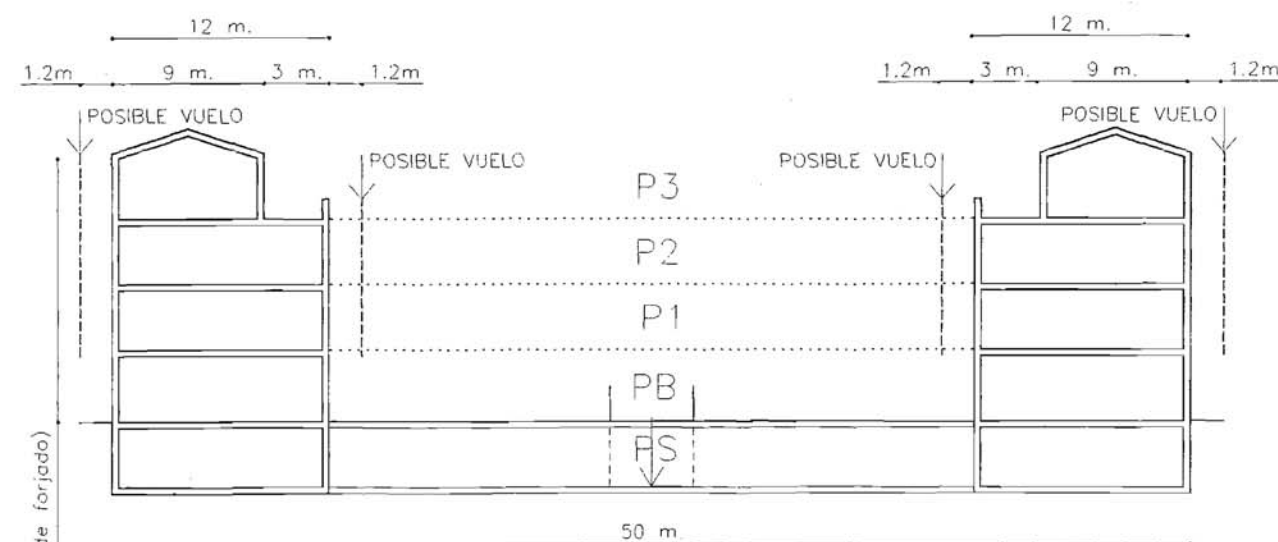
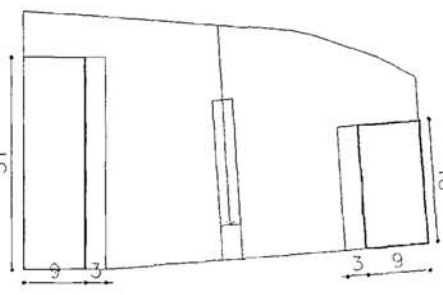
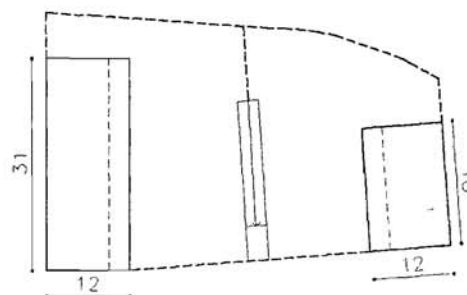
R : USO RESIDENCIAL . VIVIENDAS LIBRES , (R) C : USO COMERCIAL . , VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION OFICIAL
VE : VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95m2 SOLO VALIDAS PARA EL COMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES

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	<table> <tr> <td>Planta baja:</td><td> 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. </td></tr> <tr> <td>Planta piso:</td><td> 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. </td></tr> <tr> <td>Planta ático:</td><td> 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. </td></tr> </table>	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.
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.						



PB y P1/2/3

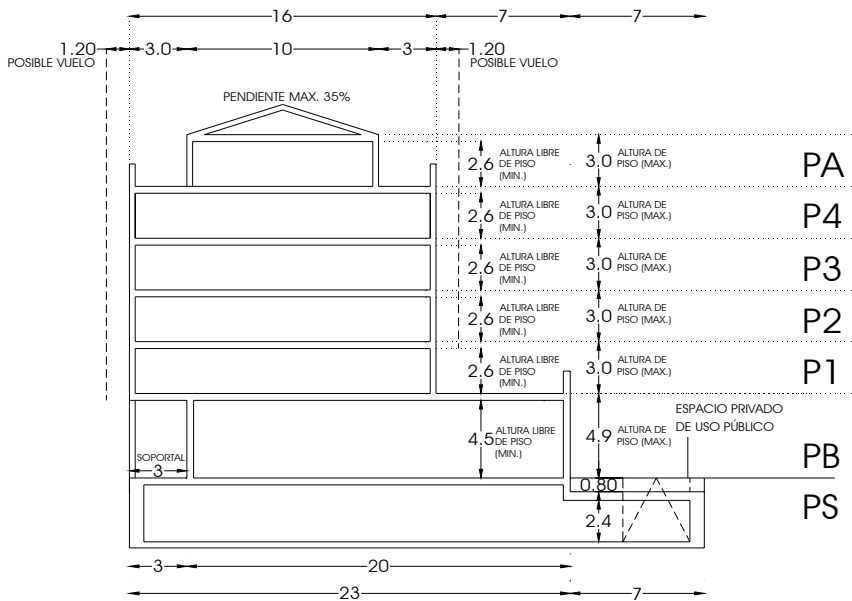
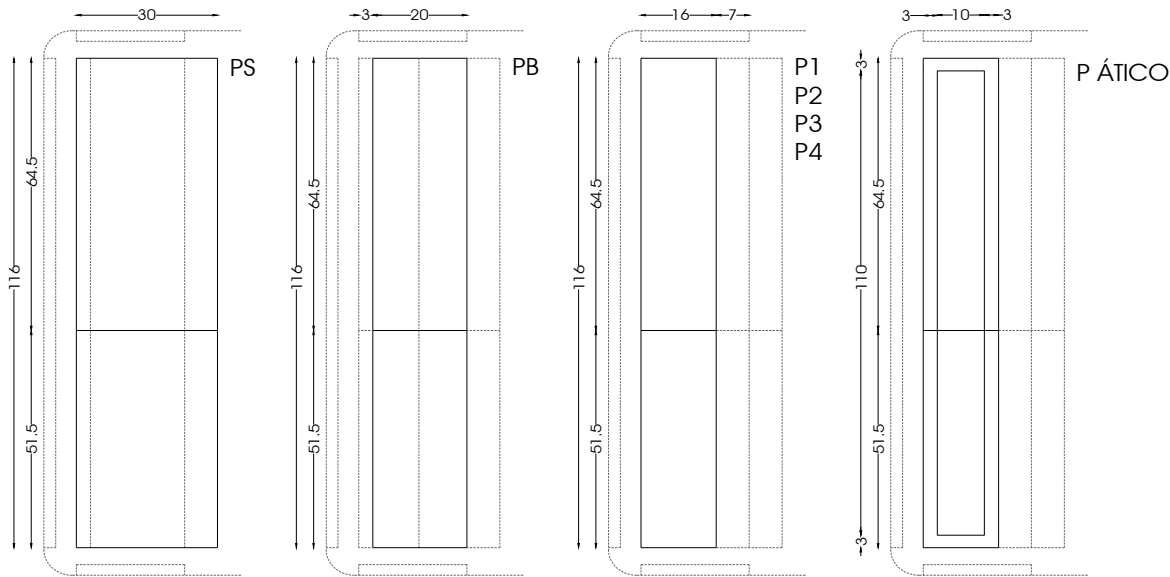
P4



II.3.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y PARTICULARES DE LAS ZONAS FICHAS - ESTADO MODIFICADO

REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B1

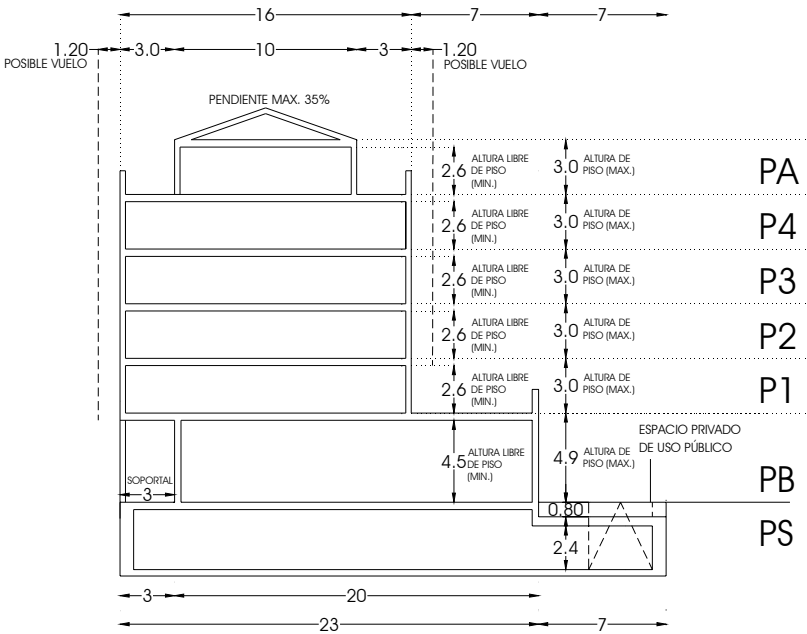
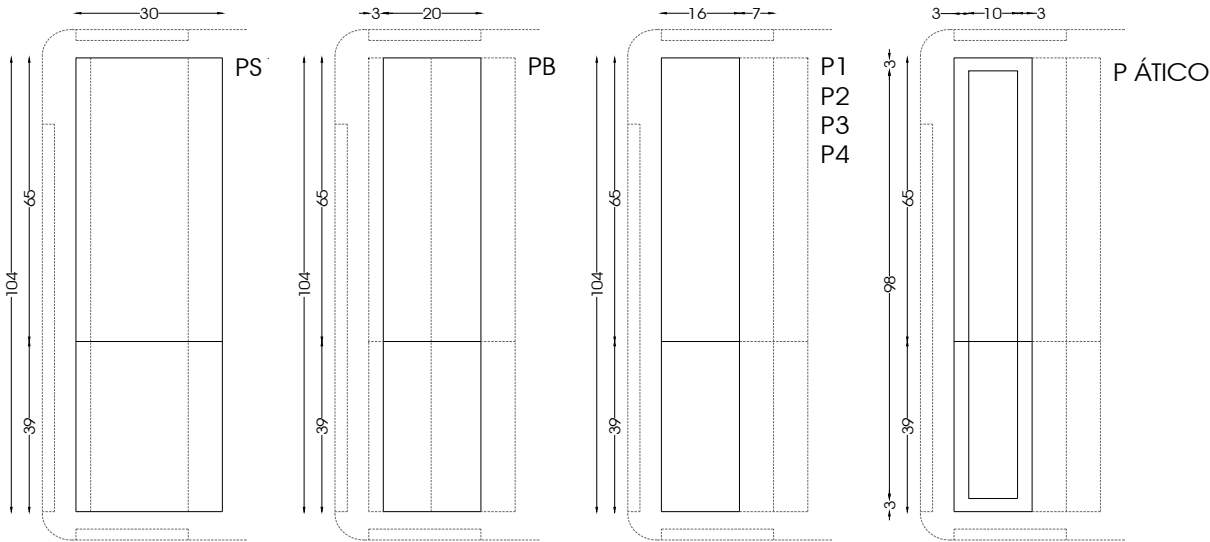
PARCELA	SUPERFICIES			APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES			APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO		
B-1	PARCELA	116x30 =	3.480 m2	TOTAL 8.550 m2	R	40	40	1.00	17 B1a + 17 B1b		B - 1a	PARCELA	64,5x30 =	1.935 m2	TOTAL 4.750 m2	R	40	40	1.00	3.800 x 1 =	3800	
	PB	116x20 =	2.320 m2		(R) C	1.710 m2	18	1.00	4.750 + 3.040			PB	64,5x20 =	1.290 m2		(R) C	950 m2	10	1.00	950 x 1 =	950	
	P. TIPO (4)	116x16 =	1.856 m2		VRP	32 m2	32	0.75				P. TIPO (4)	64,5x16=	1.032 m2		VRP	-	50	TOTAL	40 VIVIENDAS (R) C 950 m2	TOTAL	4.750 m2
	ÁTICO	110x10 =	1.100 m2		TOTAL	72 VIVIENDAS (R) C 1.710 m2	90	TOTAL				7.790 m2	B - 1b	PARCELA		51,5x30 =	1.545 m2			R		-
												PB	51,5x20 =	1.030 m2	(R) C	760 m2	8	0.75	3.040 x 0.75 =	2280		
												P. TIPO (4)	51,5x16 =	824 m2	VRP	32 m2	32		TOTAL	3.040 m2		
											ÁTICO	48,5x10 =	485 m2	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 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL; VE: VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95 m2 SOLO VÁLIDAS PARA EL CÓMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES																						
Uso característico				Residencial. Comercio en planta baja.																		
Usos compatibles				Garaje-aparcamiento, dotacional y terciario de oficinas en planta primera, para aquella edificabilidad comercial que no se pueda materializar en planta baja..																		
Número de plantas				PB + 4 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)				Será compatible con el uso de acceso a garajes. Queda prohibido el cierre total 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 según el esquema adjunto. 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 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.																
					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.																
					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 del forjado superior o punto más bajo del forjado superior.																
					Altura máxima de piso	Tres metros (3,0 m.). Medida verticalmente 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 de 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 los 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 continuación 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 veinte 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 sólo 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.																		



REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B2

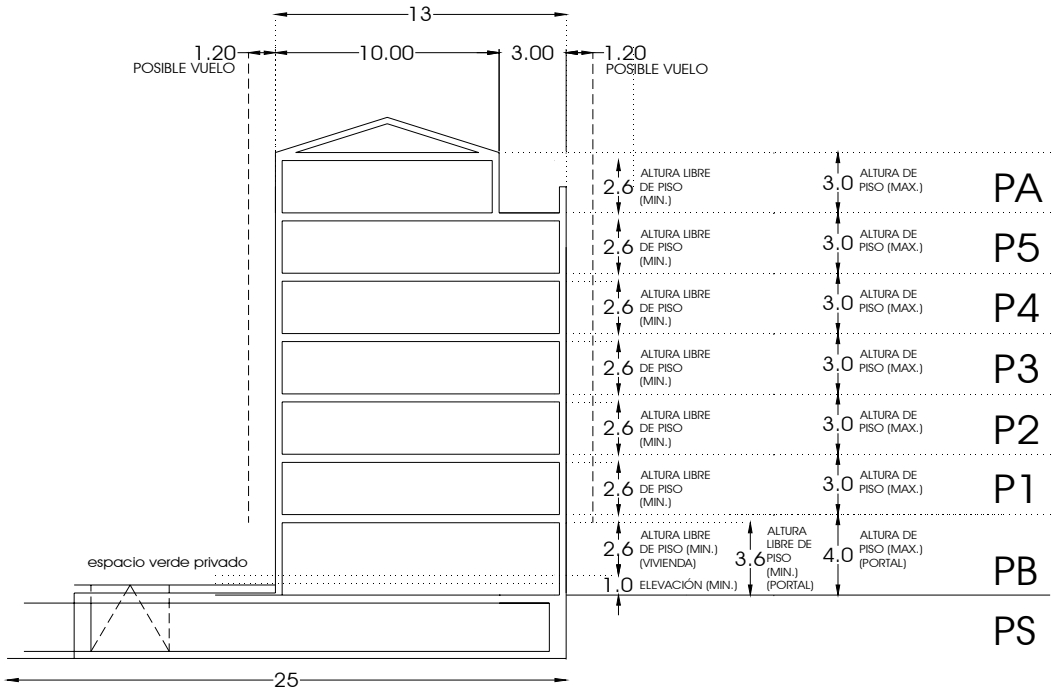
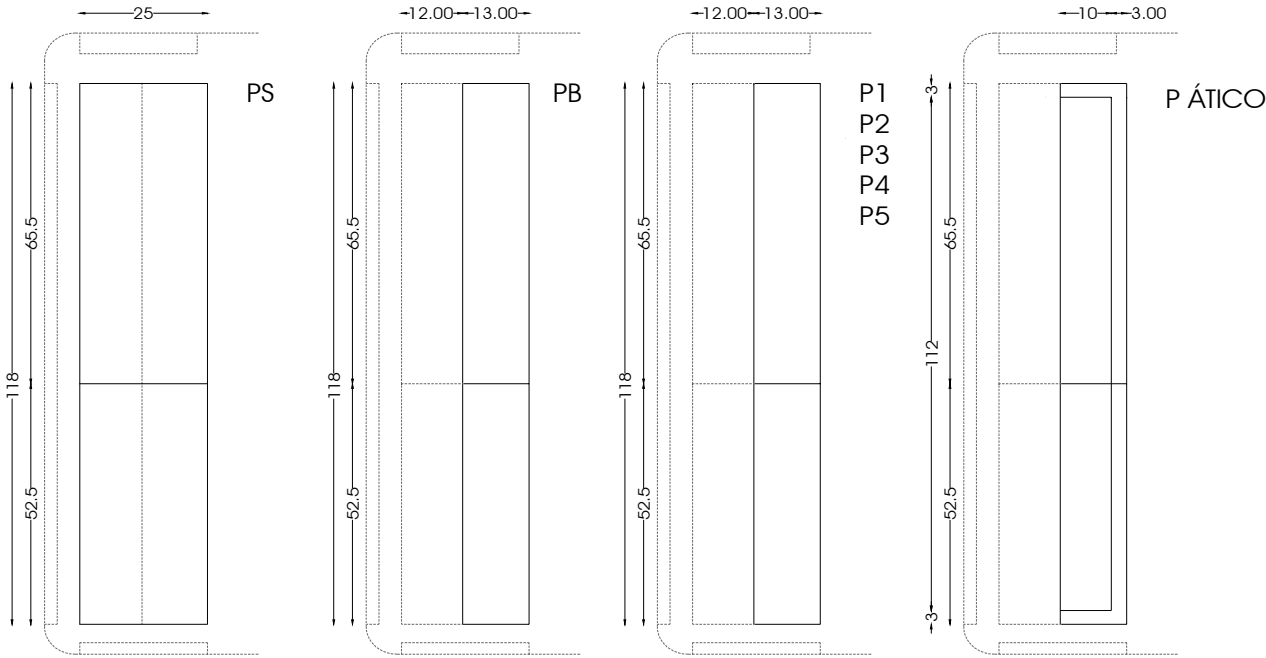
PARCELA	SUPERFICIES			APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES			APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO
B-2	PARCELA	104x30 =	3.120 m2	TOTAL 7.600 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	17 B2a + 17 B2b		B - 2a	PARCELA	65x30 = 1.950 m2	TOTAL 4.750 m2	R (R) C VRP	40	40	1.00	3.800 x 1 =	3800
	PB	104x20 =	2.080 m2			1.520 m2	16	1.00	4.750 + 2.280			PB	65x20 = 1.300 m2			950 m2	10	1.00	950 x 1 =	950
	P. TIPO (5)	104x16 =	1.664 m2			24	24	0.75				P. TIPO (5)	65x16 = 1.040 m2			-				
	ÁTICO	98x10=	980 m2		TOTAL	64 VIVIENDAS (R) C 1.520 m2	80	TOTAL	7030		ÁTICO	62x10 = 620 m2	TOTAL		40 VIVIENDAS (R) C 950 m2	50		TOTAL	4.750 m2	
					TOTAL	64 VIVIENDAS (R) C 1.520 m2	80		TOTAL	7030	B - 2b	PARCELA	39x30 = 1.170 m2	TOTAL 2.850 m2	R	-	6	1.00	570 x 1 =	570
										PB		39x20 = 780 m2	(R) C		570 m2	24	0.75	2.280 x 0.75 =	1710	
										P. TIPO (5)	39x16 = 624 m2	VRP	24							
										ÁTICO	36x10 = 360 m2	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 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL; VE: VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95 m2 SOLO VÁLIDAS PARA EL CÓMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES		
Uso característico	Residencial. Comercio en planta baja.	
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento, dotacional y terciario de oficinas en planta primera, para aquella edificabilidad comercial que no se pueda materializar en planta baja..	
Número de plantas	PB + 4 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)	Será compatible con el uso de acceso a garajes. Queda prohibido el cierre total 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 según el esquema adjunto. 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 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. 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. 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 del forjado superior o punto más bajo del forjado superior.
		Altura máxima de piso Tres metros (3,0 m.). Medida verticalmente 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 de 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 los 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 continuación 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 veinte 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 sólo 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.	



REGULACIÓN 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	SUBDIVISIÓN 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 =	2.950 m2	TOTAL 8.360 m2	R (R) C VRP	48	48	1.00	17 B3a + 17 B3b		B - 3a	PARCELA	65,5x25 = 1.637,5 m2	TOTAL 4.560 m2	R	48	48	1.00	4.560 x 1 =	4560
	PB	118x13 =	1.534 m2			-					(R) C	-								
	P. TIPO (5)	118x13 =	1.534 m2		40	40	0.75	4.560 + 2.850	P. TIPO (5)		65,5x13 = 852 m2	VRP	-						TOTAL	4.560 m2
	ÁTICO	112x10 =	1.120 m2		TOTAL	88 VIVIENDAS	88		TOTAL 7410	B - 3b	PARCELA	52,5x25 = 1.313 m2	TOTAL 3.800 m2	R	-		0.75			
								PB	52,5x13 = 683 m2	(R) C	-							3.800 x 0.75 =	2850	
								P. TIPO (5)	52,5x13 = 683 m2	VRP	40	40				TOTAL		2.850 m2		
											ÁTICO	49,5x10 = 495 m2		TOTAL	40 VIVIENDAS	40				
R: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES; (R) C: USO COMERCIAL; VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL; VE: VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95 m2 SOLO VÁLIDAS PARA EL CÓMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES																				
Uso característico		Residencial.																		
Usos compatibles		Garaje-aparcamiento y dotacional.																		
Número de plantas		PB + 5 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 doce con veinte metros (12,20 m.) a lo largo de toda la edificación, no pudiendo contener mas que las 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.) y las rampas de acceso a garajes.																		
Planta ático		De obligada construcción, debiéndose retranquear tres metros (3 m.) del plano de fachada según el esquema adjunto. 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 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. 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. 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 del forjado superior o punto más bajo del forjado superior. Tres metros (3,0 m.). Medida verticalmente 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 de 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 los dispuesto en el PGOU.																		
Salientes y entrantes de fachada		Los permitidos en el PGOU.																		

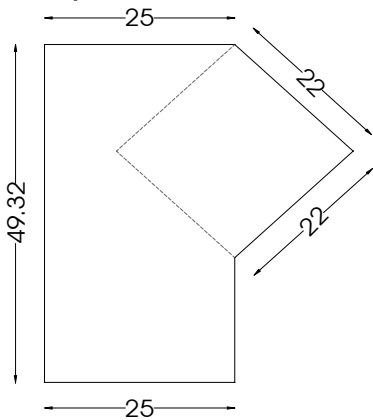


REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL - PARCELA B4

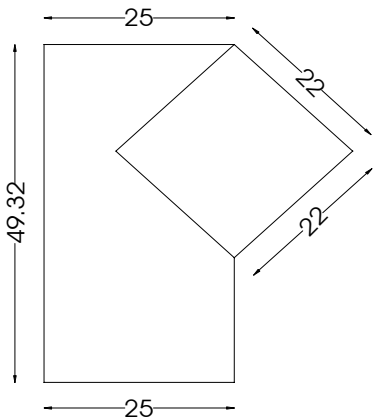
PARCELA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIP.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	TIPOL.	Nº MAX DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	V.E.	COEF. HOMOG	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO
B-4	PARCELA	1.475 m2		R	30	30	1.00	2.850 x 1.00 = 2.850										
	PB	1.475 m2		(R) C	1.045 m2	11	1.00	1.045 x 1.00 = 1.045										
	P. TIPO (5)	22x22= 484 m2		VRP	-													
	ÁTICO	16x16 = 256 m2																
			TOTAL	TOTAL	30 VIVIENDAS (R) C 1.045 m2	41		TOTAL 3895										
			3.895 m2															

R: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES; (R) C: USO COMERCIAL; VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL; VE: VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95 m2 SOLO VÁLIDAS PARA EL CÓMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES		
Uso característico	Residencial. Comercio 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 retranquear tres metros (3 m.) de los planos de fachada según el esquema adjunto. 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 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.
		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 del forjado superior o punto más bajo del forjado superior.
		Altura máxima de piso Tres metros (3,0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.
Salientes y entrantes de fachada	Longitud total de fachada en plantas 1ª-2ª-3ª-4ª-5ª. Ancho según PGOU.	
Locales en planta baja	El cerramiento exterior de cada uno de los locales o subdivisiones de los mismos sólo podrá ser opaco en un cincuenta por ciento (50%) de la dimensión en planta en cada uno de los planos que lo constituyan.	

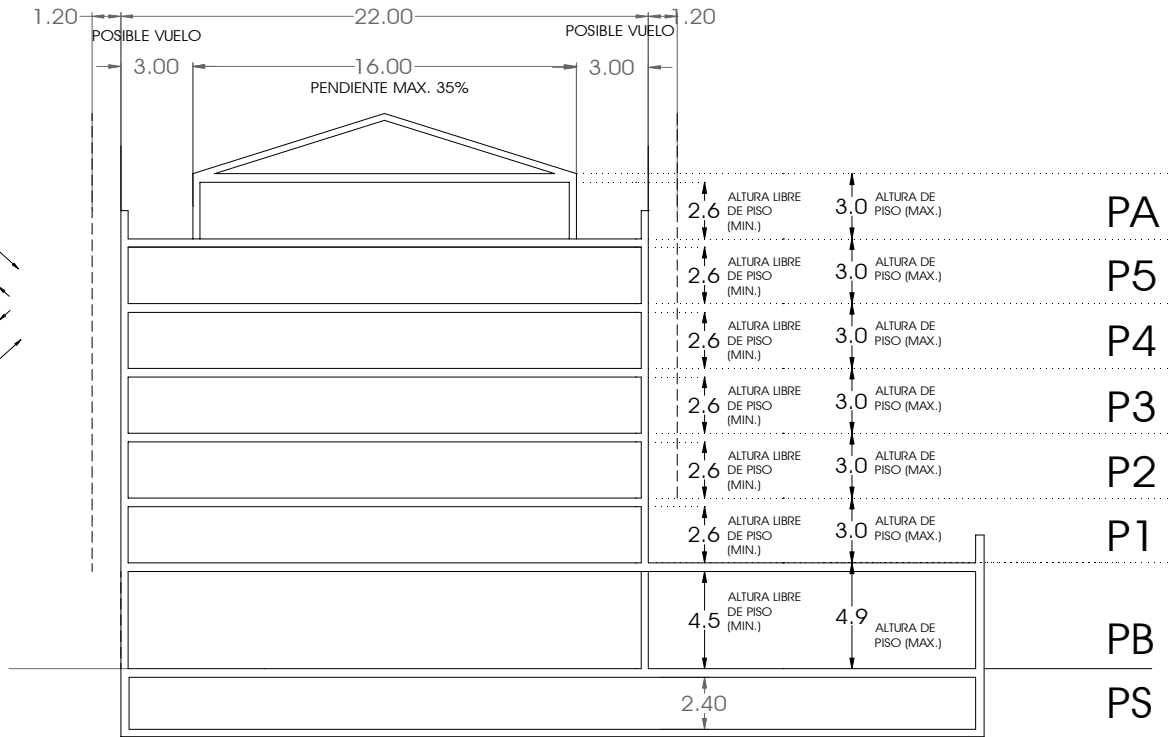
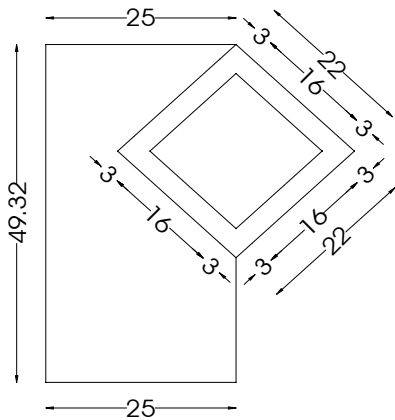
PS y PB



P1-P2-P3-P4-P5



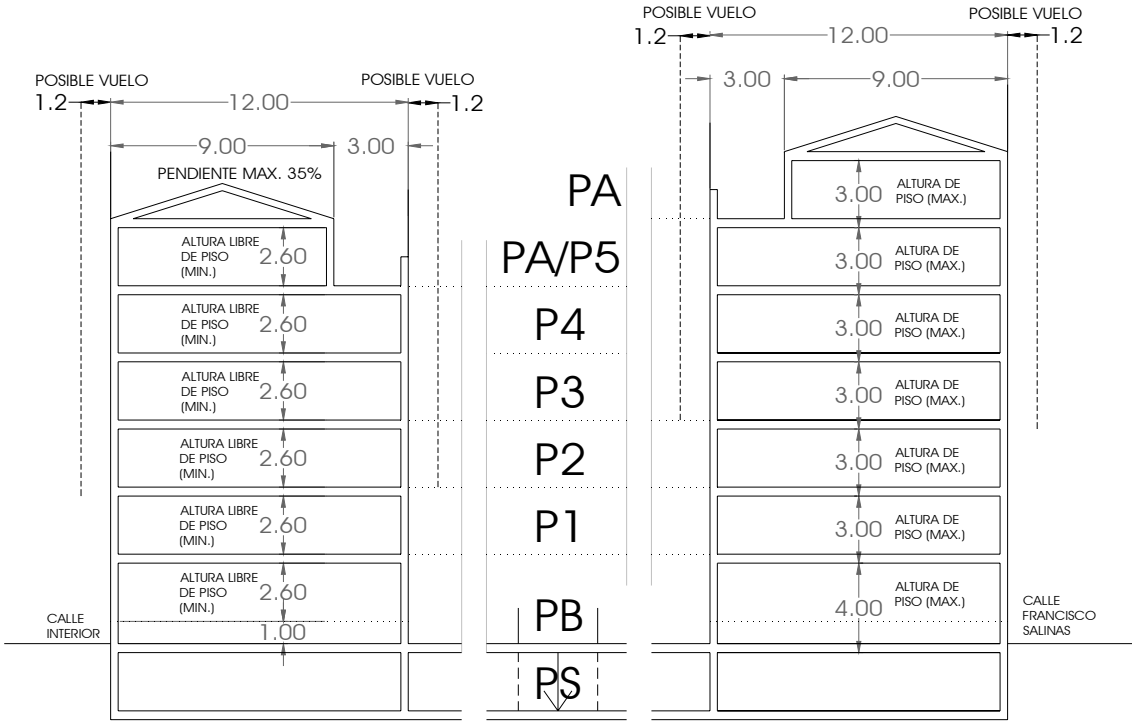
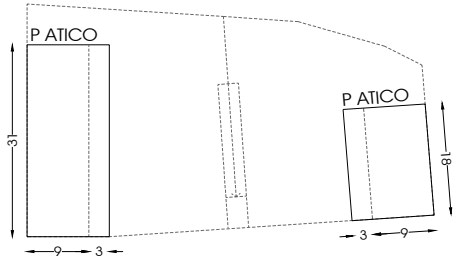
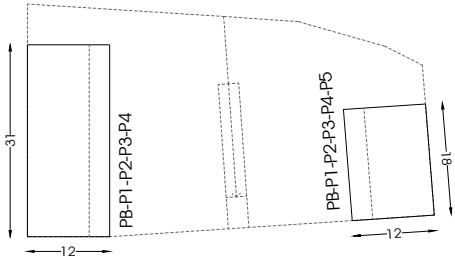
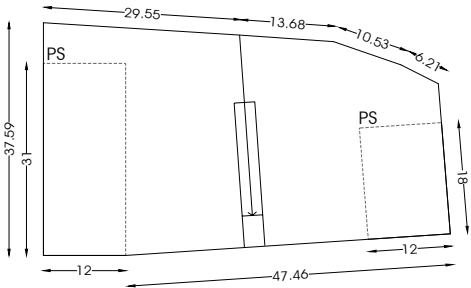
P ÁTICO



REGULACIÓN 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	SUBDIVISIÓN 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	1.946 m2	TOTAL 2.090 m2	R (R) C VRP	22	22	1.00	17 B5a + 17 B5b		B - 5a	PARCELA PB P. TIPO (4) ÁTICO	1.076,0 m2 372 m2 372 m2 279 m2	TOTAL 1.330 m2	R (R) C VRP	14	14	1.00	1.330 x 1.00 =	1330								
	PB	588 m2			-																						
	P. TIPO (4/5)	588 m2			-																						
	ÁTICO	0 m2														TOTAL	14 VIVIENDAS	14	TOTAL		1.330 m2						
			TOTAL	TOTAL	22 VIVIENDAS	22		2090		B - 5b	PARCELA PB P. TIPO (5) ÁTICO	870 m2 216 m2 216 m2 162 m2	TOTAL 760 m2	R (R) C VRP	8	8	1.00	760 x 1.00 =	760								
																			TOTAL	8 VIVIENDAS	8	TOTAL		760 m2			

R: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS LIBRES; (R) C: USO COMERCIAL; VRP: USO RESIDENCIAL VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL; VE: VIVIENDAS EQUIVALENTES DE 95 m2 SOLO VÁLIDAS PARA EL CÓMPUTO GLOBAL DE SUPERFICIES				
Uso característico	Residencial.			
Usos compatibles	Garaje-aparcamiento, dotacional y terciario de oficinas en planta primera, para aquella edificabilidad comercial que no se pueda materializar en planta baja..			
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.			
Planta ático	Queda prohibida la planta ático tal y como se define en el PGOU. La planta de ático 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 escaleras, ascensores, pérgolas y chimeneas de ventilación y evacuación de humos, siempre que su altura no supere los cuatro metros (4 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	Dos metros y sesenta centímetros (2,6 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de suelo acabado hasta la cara inferior del forjado superior.	
		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.	
		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 del forjado superior o punto más bajo del forjado superior.	
	Altura máxima de piso	Tres metros (3,0 m.). Medida verticalmente desde la cara superior de forjado hasta la cara superior del forjado siguiente.		
Salientes y entrantes de fachada	Los permitidos en el PGOU.			



B5a

B5b

3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La naturaleza de la modificación propuesta, no altera la Ordenación General, por cuanto afecta exclusivamente a un área urbana reducida, y en una parte muy localizada de las determinaciones de planeamiento de detalle.

Con la modificación propuesta no se produce aumento del aprovechamiento lucrativo ni de la densidad de población, por lo que no se requiere incremento proporcional de espacios libres públicos ni de dotaciones en el entorno próximo.

4. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

La competencia para la tramitación y aprobación de esta modificación corresponde al Ayuntamiento de Burgos, por no tratarse de una modificación que no afecta a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165 del RUCyL.

Burgos, abril de 2012

Redactores

MBG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.

HIPÓLITO GARCÍA, ARQUITECTO, S.L.

Fdo. Miguel Méndez Ordóñez

Fdo. Hipólito García Urbina

Promotor

UTE "S-8"

Fdo. Miguel Ángel Güemes Sáiz

ANEXO I

ESTUDIO DE VOLÚMENES EDIFICABLES

ESTUDIO COMPARATIVO DE PROPORCIÓN ENTRE SUPERFICIES EDIFICADAS NO
COMPUTABLES Y EDIFICABILIDADES PERMITIDAS

	a	b	c	d= b-c (<a)	e=c/a
PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL (S/RASANTE)	SUPERFICIE EDIFICADA NO COMPUTABLE	SUPERFICIE EDIFICADA COMPUTABLE	COEF. SUP. NO COMP / EDIF.MÁX
A2.2.4 S7	924,96 M2	1110,00 M2	200,27 M2	909,73 M2	22%
A2.2.5 S7	1309,00 M2	1574,86 M2	266,10 M2	1308,76 M2	20%
R1-B U.A. 29.01	2160,00 M2	2529,54 M2	395,87 M2	2133,67 M2	18%
A2.2.3 S7	5235,49 M2	6278,78 M2	1045,05 M2	5233,73 M2	20%
M-I-3 A.T.8.7	2159,52 M2	2530,83 M2	392,89 M2	2137,94 M2	18%
A.4.6.5 S7	3447,59 M2	4032,31 M2	627,34 M2	3404,97 M2	18%
A6.8.1B.1 S7	3585,55 M2	4228,63 M2	646,12 M2	3582,51 M2	18%
A6.8.1B.2 S7	6777,26 M2	8428,90 M2	1652,70 M2	6776,20 M2	24%
MC (D) V1	2248,00 M2	2742,08 M2	543,31 M2	2198,77 M2	24%
A3.4.4 S7	1340,84 M2	1629,75 M2	293,31 M2	1336,44 M2	22%
A8.8.6 S4	10616,82 M2	12760,70 M2	2253,17 M2	10507,53 M2	21%
A5.7.5 A7	1843,92 M2	2138,30 M2	295,58 M2	1842,72 M2	16%
A7.7.7 S4	7162,85 M2	8601,48 M2	1438,63 M2	7162,85 M2	20%
A3.4.3 S7	6774,38 M2	8579,73 M2	1805,58 M2	6774,15 M2	27%
A12.12.4 S4	1748,26 M2	2064,84 M2	359,22 M2	1705,62 M2	21%
MEDIA	57334,44 M2	69230,73 M2	12215,14 M2	57015,59 M2	21%

En parcelas ya construidas, con un fondo edificable sobre rasante de 12,80 m, la relación media entre la superficie edificada necesaria para el desarrollo de las redes de acceso, instalaciones y cuartos de obligada construcción que según el art. 1.5.30 del PGOUB no computan, y la edificabilidad máxima que se puede materializar en la misma, es de un 21%. Esta relación aumenta cuando se trata de edificios con un fondo edificable sobre rasante superior a los 13 metros.

Sin embargo, con la definición de sólido capaz sobre rasante del PP S8 escasamente se puede llegar a un resto del 9% del volumen edificable para materializar las redes de acceso, instalaciones y otras superficies no computables.

PREVISIBLE SEGÚN DETERMINACIONES DEL PP S8

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	SÓLIDO CAPAZ (S/RASANTE)	SUPERFICIE EDIFICADA NO COMPUTABLE (DIFERENCIA SÓLIDO CAPAZ - EDIFICABILIDAD)	COEF. SUP. NO COMP / EDIF.MÁX
30494,97 M2	33389,20 M2	2894,23 M2	9%

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS MATERIALIZABLES DE ACUERDO CON EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S8

						USO RESIDENCIAL					USO COMERCIAL				
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
FINCA	FRENTE	FONDO PARCELA	FONDO EDIFICABLE COMERCIAL	FONDO EDIFICABLE RESIDENCIAL	Nº PLANTAS	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	SÓLIDO CAPAZ RESIDENCIAL	DIFERENCIA CAPAZ- APROVECHAMIENTO	SÓLIDO CAPAZ- APROVECHAMIENTO	% SUP. NO COMP. ESTIMADO: B1-B2-B4 25% B3-B5 20%	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO	APROV. COMERCIAL	SÓLIDO CAPAZ COMERCIAL	DIFERENCIA CAPAZ- APROVECHAMIENTO	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO
B1a1	26,11 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.538,41 m2t	1.592,71 m2t	54,30 m2t	378,69 m2t	324,39 m2t	384,60 m2t	522,20 m2t	137,60 m2t	261,13 m2t	123,53 m2t
B1a2	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	972,09 m2t	1.006,50 m2t	34,41 m2t	239,28 m2t	204,87 m2t	243,02 m2t	330,00 m2t	86,98 m2t	165,00 m2t	78,02 m2t
B1a3	21,89 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.289,49 m2t	1.305,29 m2t	15,80 m2t	317,41 m2t	301,61 m2t	322,37 m2t	437,80 m2t	115,43 m2t	218,88 m2t	103,45 m2t
B1b1	35,00 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	2.066,12 m2t	2.105,00 m2t	38,88 m2t	508,58 m2t	469,70 m2t	516,53 m2t	700,00 m2t	183,47 m2t	350,70 m2t	167,23 m2t
B1b2	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	973,88 m2t	1.006,50 m2t	32,62 m2t	239,72 m2t	207,10 m2t	243,47 m2t	330,00 m2t	86,53 m2t	165,31 m2t	78,78 m2t
B2a1	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	964,61 m2t	1.006,50 m2t	41,89 m2t	237,44 m2t	195,55 m2t	241,15 m2t	330,00 m2t	88,85 m2t	163,73 m2t	74,88 m2t
B2a2	32,00 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.870,85 m2t	1.952,00 m2t	81,15 m2t	460,52 m2t	379,37 m2t	467,71 m2t	640,00 m2t	172,29 m2t	317,55 m2t	145,26 m2t
B2a3	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	964,54 m2t	976,50 m2t	11,96 m2t	237,43 m2t	225,47 m2t	241,13 m2t	330,00 m2t	88,87 m2t	163,72 m2t	74,85 m2t
B2b1	22,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.315,44 m2t	1.342,50 m2t	27,06 m2t	323,80 m2t	296,74 m2t	328,86 m2t	450,00 m2t	121,14 m2t	223,28 m2t	102,14 m2t
B2b2	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+3+ÁTICO	964,56 m2t	1.006,50 m2t	41,94 m2t	237,43 m2t	195,49 m2t	241,14 m2t	330,00 m2t	88,86 m2t	163,72 m2t	74,86 m2t
B3a1	24,59 m	25,00 m		16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.701,05 m2t	1.908,18 m2t	207,13 m2t	340,21 m2t	133,08 m2t					
B3a2	16,50 m	25,00 m		16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.141,52 m2t	1.280,40 m2t	138,88 m2t	228,30 m2t	89,42 m2t					
B3a3	24,41 m	25,00 m		16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.688,93 m2t	1.864,22 m2t	175,29 m2t	337,79 m2t	162,50 m2t					
B3b1	19,50 m	25,00 m		16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.422,02 m2t	1.483,20 m2t	61,18 m2t	284,40 m2t	223,22 m2t					
B3b2	16,50 m	25,00 m		16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.203,24 m2t	1.280,40 m2t	77,16 m2t	240,65 m2t	163,49 m2t					
B3b3	16,50 m	25,00 m		16,00 m	BJ+3+ÁTICO	1.203,24 m2t	1.280,40 m2t	77,16 m2t	240,65 m2t	163,49 m2t					
B4	22,00 m	22,00 m		22,00 m	BJ+5+ÁTICO	2.850,00 m2t	2.853,60 m2t	3,60 m2t	712,50 m2t	708,90 m2t	1.045,00 m2t	1.475,00 m2t	430,00 m2t	261,25 m2t	-168,75 m2t
B5a	31,00 m	12,00 m		12,00 m	BJ+2+ÁTICO	1.330,00 m2t	1.432,20 m2t	102,20 m2t	266,00 m2t	163,80 m2t					
B5b	18,00 m	12,00 m		12,00 m	BJ+2+ÁTICO	760,00 m2t	831,60 m2t	71,60 m2t	152,00 m2t	80,40 m2t					
						26.219,99 m2t	27.514,20 m2t	1.294,21 m2t	5.982,81 m2t	4.688,60 m2t	4.274,98 m2t	5.875,00 m2t	1.600,02 m2t	2.454,27 m2t	854,25 m2t

ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS MATERIALIZABLES PROPUESTOS PARA LA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR S8
PROPUESTA (*)

						USO RESIDENCIAL					USO COMERCIAL				
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
FINCA	FRENTE	FONDO PARCELA	FONDO EDIFICABLE COMERCIAL	FONDO EDIFICABLE RESIDENCIAL	Nº PLANTAS	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	SÓLIDO CAPAZ RESIDENCIAL	DIFERENCIA CAPAZ- APROVECHAMIENTO	SÓLIDO CAPAZ- APROVECHAMIENTO	% SUP. NO COMP. ESTIMADO: B1-B2-B4 25% B3-B5 20%	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO	APROV. COMERCIAL	SÓLIDO CAPAZ COMERCIAL	DIFERENCIA CAPAZ- APROVECHAMIENTO	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO
B1a1	26,11 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	1.538,41 m2t	2.041,80 m2t	503,39 m2t	378,69 m2t	-124,71 m2t	384,60 m2t	522,20 m2t	137,60 m2t	150,35 m2t	12,75 m2t
B1a2	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	972,09 m2t	1.290,30 m2t	318,21 m2t	239,28 m2t	-78,93 m2t	243,02 m2t	330,00 m2t	86,98 m2t	95,00 m2t	8,02 m2t
B1a3	21,89 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	1.289,49 m2t	1.691,40 m2t	401,91 m2t	317,41 m2t	-84,50 m2t	322,37 m2t	437,80 m2t	115,43 m2t	126,02 m2t	10,59 m2t
B1b1	35,00 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	2.066,12 m2t	2.716,60 m2t	650,48 m2t	508,58 m2t	-141,90 m2t	516,53 m2t	700,00 m2t	183,47 m2t	201,92 m2t	18,45 m2t
B1b2	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	973,88 m2t	1.290,30 m2t	316,42 m2t	239,72 m2t	-76,70 m2t	243,47 m2t	330,00 m2t	86,53 m2t	95,18 m2t	8,65 m2t
B2a1	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	964,61 m2t	1.290,30 m2t	325,69 m2t	237,44 m2t	-88,25 m2t	241,15 m2t	330,00 m2t	88,85 m2t	94,27 m2t	5,42 m2t
B2a2	32,00 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	1.870,85 m2t	2.502,40 m2t	631,55 m2t	460,52 m2t	-171,03 m2t	467,71 m2t	640,00 m2t	172,29 m2t	182,83 m2t	10,54 m2t
B2a3	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	964,54 m2t	1.269,90 m2t	305,36 m2t	237,43 m2t	-67,93 m2t	241,13 m2t	330,00 m2t	88,87 m2t	94,26 m2t	5,39 m2t
B2b1	22,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	1.315,44 m2t	1.739,10 m2t	423,66 m2t	323,80 m2t	-99,86 m2t	328,86 m2t	450,00 m2t	121,14 m2t	128,56 m2t	7,42 m2t
B2b2	16,50 m	30,00 m	20,00 m	16,00 m	BJ+4+ÁTICO	964,56 m2t	1.290,30 m2t	325,74 m2t	237,43 m2t	-88,31 m2t	241,14 m2t	330,00 m2t	88,86 m2t	94,27 m2t	5,41 m2t
B3a1	24,59 m	25,00 m		13,00 m	BJ+5+ÁTICO	1.701,05 m2t	2.311,46 m2t	610,41 m2t	340,21 m2t	-270,20 m2t					
B3a2	16,50 m	25,00 m		13,00 m	BJ+5+ÁTICO	1.141,52 m2t	1.551,00 m2t	409,48 m2t	228,30 m2t	-181,18 m2t					
B3a3	24,41 m	25,00 m		13,00 m	BJ+5+ÁTICO	1.688,93 m2t	2.272,34 m2t	583,41 m2t	337,79 m2t	-245,62 m2t					
B3b1	19,50 m	25,00 m		13,00 m	BJ+5+ÁTICO	1.422,02 m2t	1.810,80 m2t	388,78 m2t	284,40 m2t	-104,38 m2t					
B3b2	16,50 m	25,00 m		13,00 m	BJ+5+ÁTICO	1.203,24 m2t	1.551,00 m2t	347,76 m2t	240,65 m2t	-107,11 m2t					
B3b3	16,50 m	25,00 m		13,00 m	BJ+5+ÁTICO	1.203,24 m2t	1.551,00 m2t	347,76 m2t	240,65 m2t	-107,11 m2t					
B4	22,00 m	22,00 m		22,00 m	BJ+5+ÁTICO	2.850,00 m2t	3.151,20 m2t	301,20 m2t	712,50 m2t	411,30 m2t	1.045,00 m2t	1.475,00 m2t	430,00 m2t	261,25 m2t	-168,75 m2t
B5a	31,00 m	12,00 m		12,00 m	BJ+4+ÁTICO	1.330,00 m2t	2.287,80 m2t	957,80 m2t	266,00 m2t	-691,80 m2t					
B5b	18,00 m	12,00 m		12,00 m	BJ+5+ÁTICO	760,00 m2t	1.566,00 m2t	806,00 m2t	152,00 m2t	-654,00 m2t					
						26.219,99 m2t	35.175,00 m2t	8.955,01 m2t	5.982,81 m2t	-2.972,20 m2t	4.274,98 m2t	5.875,00 m2t	1.600,02 m2t	1.523,90 m2t	-76,12 m2t

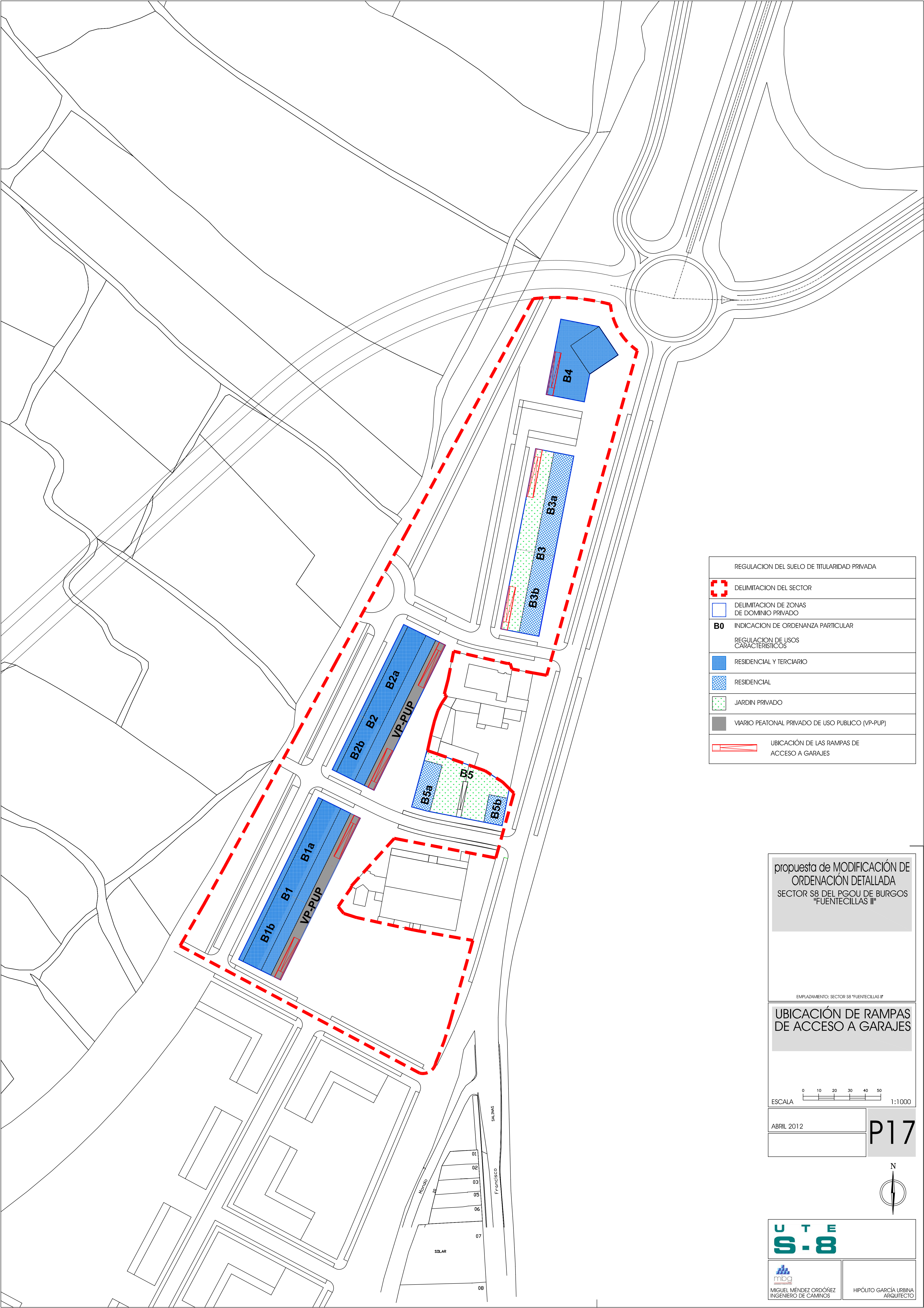
(*)
VUELOS= LONGITUD TOTAL DE FACHADA (EN BLOQUE B4). RESTO DE BLOQUES, S/PGOUB
RETRANQUEO DE ÁTICO FINCA B4=3 M TODAS LAS FACHADAS
AUMENTAMOS UNA PLANTA EN B1-B2
AUMENTAMOS DOS PLANTAS EN B3 Y REDUCIMOS FONDO A 13 m
AUMENTAMOS DOS PLANTAS EN B5a PARA IGUALAR ALTURAS A B1 Y B2
AUMENTAMOS TRES PLANTAS EN B5b PARA IGUALAR ALTURAS A CALLE FRANCISCO SALINAS, B3 , B4 Y EDIFICIO EXISTENTE

En el estudio realizado sobre aprovechamientos materializables de acuerdo con las determinaciones del PP S8, hemos estimado, para el uso residencial, una proporción de superficie necesaria no computable respecto de la edificabilidad asignada a cada bloque, de un 25%, para fondos de 16 y 22 metros en los bloques B1, B2 y B4, y de un 20% en los bloques B3 y B5 con fondo edificable de 13 y 12 metros respectivamente.

En cuanto al uso comercial, esta proporción supera el 60% en la planta baja de los bloques B1 y B2 al tener en consideración la superficie de portales pasantes y de las rampas de acceso a garajes que, de acuerdo con las previsiones del planeamiento, debe soportar cada una de las parcelas de forma independiente.

Además del estudio de volúmenes que se adjunta se han realizado otros estudios, como el cálculo de superficies no computables por parcela mínima y portal, o el estudio de los diferentes esquemas de planta para la parcela mínima de cada bloque, estudios que arrojan resultados similares en cuanto a la relación entre la superficie edificada no computable y la edificabilidad máxima asignada a los bloques.

Estos estudios fueron aportados en su día a los técnicos de la Gerencia si bien, no se han incluido en el presente documento con el fin de simplificar al máximo su contenido de cara a su análisis tanto por parte de los técnicos municipales como de quienquiera que deba examinar el documento.



REGULACION DEL SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA	
	DELIMITACION DEL SECTOR
	DELIMITACION DE ZONAS DE DOMINIO PRIVADO
B0	INDICACION DE ORDENANZA PARTICULAR
REGULACION DE USOS CARACTERISTICOS	
	RESIDENCIAL Y TERCIARIO
	RESIDENCIAL
	JARDIN PRIVADO
	VIARIO PEATONAL PRIVADO DE USO PUBLICO (VP-PUP)
	UBICACIÓN DE LAS RAMPAS DE ACCESO A GARAJES

propuesta de MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS
"FUENTECILLAS II"

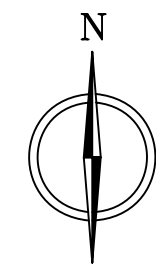
EMPLAZAMIENTO: SECTOR S8 "FUENTECILLAS II"

UBICACIÓN DE RAMPAS DE ACCESO A GARAJES

ESCALA 0 10 20 30 40 50 1:1000

ABRIL 2012

P17



U T E
S-8

MIGUEL MÉNDEZ ORDÓÑEZ
INGENIERO DE CAMINOS

HIPÓLITO GARCÍA URBINA
ARQUITECTO