

CAPITULO V- ORDENANZAS REGULADORAS

=====

5.1 ORDENANZAS GENERALES

En el ámbito del presente Plan Parcial serán de aplicación las Ordenanzas contenidas en el Titulo III del Plan General con las precisiones que se contienen en el presente capítulo.

5.2 UNIDAD MINIMA DE PROYECTO

Se considera "unidad mínima de proyecto" aquella edificación que debe ser definida totalmente en un único proyecto (con grado de definición de proyecto básico como mínimo) para el que se solicitará licencia conjunta, y que se ejecute en una única fase.

Son "unidades mínimas de proyecto" cada una de las hileras de vivienda con frente a una calle de las parcelas números 4, 5, 6, 7, 8 y 9, así como cada una de las parcelas números 14, 15 y 16 del Plano P-9 "Régimen de propiedad del suelo previsto y parcelario".

5.3 UNIDAD URBANISTICA COMPLETA

Se considera "unidad urbanística completa" aquella parcela o conjunto de parcelas cuyas alineaciones o rasantes pueden ser reconsideradas y modificadas mediante un Estudio de Detalle que abarque como mínimo la unidad.

Los Estudios de Detalle deberán justificar objetivamente que la nueva solución mejora la trama urbana, los espacios urbanos y racionaliza la construcción, no pudiendo en ningún caso suponer un aumento de aprovechamiento.

Son "unidades urbanísticas completas", los siguientes conjuntos de parcelas:

- Parcelas 4, 5, 6, 7, 8 y 9
- Parcelas 10, 11, 12 y 13
- Parcelas 14, 15 y 16

5.4 CARACTERISTICAS DE CADA PARCELA

A continuación se relacionan las características de aprovechamiento de cada parcela de las definidas en el plano P-9.

N° DE PARC	SUP. DE PARCELA	ORDE- NANZA	N° MAX DE VIV	SUP. CONS MAXIMA	ALTURA MAXIMA	USOS PERMITIDOS	N° MIN PARK.
1	3.926,50	BH18	66	7.067,70	3 pl	ALOJAMIENTO	70
2	676,80	MC312+CS	7	1.960,05	3 pl	ALOJ Y TERC	-
3	3.370,10	BH18	58	6.066,18	3 pl	ALOJAMIENTO	61
4	2.205,00	BH09	14	2.047,08	3 pl	ALOJAMIENTO	14
5	756,00	BH09	4	584,88	3 pl	ALOJAMIENTO	4
6	3.568,95	BH09	22	3.216,84	3 pl	ALOJAMIENTO	22
7	1.937,25	BH09	12	1.754,64	3 pl	ALOJAMIENTO	12
8	2.428,65	BH09	15	2.193,30	3 pl	ALOJAMIENTO	15
9	3.402,00	BH09	21	3.070,62	3 pl	ALOJAMIENTO	21
10	1.440,00	B07	6	1.114,08	3 pl	ALOJAMIENTO	12
11	1.494,00	B07	6	1.114,08	3 pl	ALOJAMIENTO	12
12	2.382,00	B07	10	1.856,80	3 pl	ALOJAMIENTO	20
13	1.580,50	B07	4	742,72	3 pl	ALOJAMIENTO	8
14	1.062,60	BH14	14	1.487,64	3 pl	ALOJAMIENTO	14
15	868,80	BH2	16	1.737,60	3 pl	ALOJAMIENTO	16
16	964,80	BH2	18	1.929,60	3 pl	ALOJAMIENTO	18

Las características de las parcelas aquí relacionadas deberán figurar en los contratos de venta de las mismas, junto con los compromisos que el Plan Parcial impone a cada una, a fin de que el comprador declare su conocimiento exacto.

5.5 CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE CADA ORDENANZA DE ALOJAMIENTO

Como complemento de las ordenanzas de aplicación del Plan General, se establecen a continuación determinaciones específicas a cumplir en cada ordenanza, atendiendo a las características de su situación concreta.

5.5.1 CIUDAD JARDIN. B07

Tipología

Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelación individualizada para cada vivienda.

División en parcelas unifamiliares

La parcela mínima segregable será de 200 m²., con un frente mínimo de 10 metros a alineación principal.

Volúmen principal (de más de una planta de altura)

Cada conjunto de volúmen principal (una única vivienda o dos viviendas pareadas) deberá poder inscribirse en un círculo de 20 metros de diámetro.

Volúmen Secundario (de una planta de altura)

Su situación y forma es libre dentro de la parcela.

Retranqueos

El volúmen principal deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de las alineaciones principales. El volúmen principal podrá adosarse a los linderos de separación de las parcelas unifamiliares, si bien la separación mínima entre volúmenes principales será de 6 metros para volúmenes en planta segunda y de 8 metros para volúmenes en planta tercera.

El volúmen secundario tiene un retranqueo libre, pudiendo adosarse a los linderos de parcela unifamiliar y a las alineaciones principales, salvo a las alineaciones que recaen sobre calificación de VL o VU, de las que deberá retranquearse un mínimo de 3 metros.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 50%. Se contabilizará como superficie ocupada tanto la del volúmen principal como del secundario, así como patios cerrados, porches y vuelos.

Resto de parcela no edificada

La superficie de parcela no edificada será de uso privado,

vinculada indivisiblemente a la vivienda en ella situada, y tendrá un tratamiento adecuado de jardinería y urbanización.

En esta superficie podrán construirse jardineras, terrazas, escaleras o semisótanos que no contabilicen superficie construida, con una altura máxima de fábrica maciza de 1,20 metros sobre rasante. Estas construcciones no computarán ocupación de parcela.

Cierres de parcela

Los cierres de parcela sobre la alineación principal podrán ser fábrica maciza hasta una altura de un metro, pudiendo alcanzar la altura de 2 metros con elementos calados y vegetales.

El resto de los cierres sobre linderos de parcela unifamiliar podrán alcanzar los 2 metros de altura con fábrica maciza.

Estas alturas máximas podrán ser sobrepasadas hasta un máximo de 2,70 metros en volúmenes secundarios sin retranquear.

5.5.2 CIUDAD JARDIN COMPACTA. BH09

Tipología

Viviendas unifamiliares en hilera, con parcelación individualizada para cada vivienda mediante linderos perpendiculares a la alineación de calle formando hileras en dirección Norte-Sur a lo largo de las calles.

División en parcelas unifamiliares

La parcela mínima segregable será de 120 m², con un frente mínimo de 5 metros a alineación principal.

Volúmen principal (de más de una planta de altura)

Los volúmenes principales ocuparán todo el ancho de cada parcela unifamiliar (salvo las parcelas extremas de cada hilera), a fin de formar hileras continuas de edificación.

Volúmen secundario (de una planta de altura)

Su situación y forma es libre dentro de la parcela.

Retranqueos

Las condiciones de retranqueo son diferentes para las hileras de edificación situadas al Este de su calle de acceso (zona descendiente de la ladera), y las situadas al Oeste de su calle de acceso (zona ascendiente de la ladera).

Hileras situadas al Este de las calles:

En su frente a la calle, la edificación no podrá sobrepasar el perfil formado por una línea vertical de 3 metros de altura situada sobre la alineación principal y una línea situada en su extremo, inclinada a 45° hacia el interior de la parcela.

El volúmen principal deberá retranquearse un mínimo de 6 metros del lindero de fondo de su parcela unifamiliar. El volúmen secundario tiene retranqueo libre, pudiendo adosarse a los linderos de parcela unifamiliar.

Hileras situadas al Oeste de las calles:

Tanto el volúmen principal, como el secundario, deberán retranquearse un mínimo de 2 metros de la alineación de la calle. Esta zona de retranqueo podrá cubrirse parcialmente en un 25% de la longitud del frente de cada parcela unifamiliar, no pudiendo cerrarse el espacio así cubierto.

El volúmen principal deberá retranquearse un mínimo de 9 metros del lindero de fondo de su parcela unifamiliar. El volúmen secundario tiene retranqueo libre, pudiendo adosarse a los linderos de parcela unifamiliar.

Retranqueos comunes a ambos tipos de hileras:

Tanto el volúmen principal, como el secundario, podrán adosarse a las alineaciones principales de testero de hileras (alineaciones Norte y Sur de las parcelas), salvo a las alineaciones principales que recaen sobre la calificación VL situada frente a la Avenida del Cid, en la que tanto el volúmen principal, como el secundario, deberán retranquearse un mínimo de 2 metros.

Vuelos

En los casos en que se permite adosar el volúmen principal a la alineación principal se podrá volar un máximo de 0,90 metros sobre dicha alineación, siempre que el espacio sobre el que recaiga el vuelo tenga una anchura superior a 9 metros. La superficie de fachada volada será como máximo el 50% de la superficie de la fachada de plantas altas.

Servidumbre de paso

En las parcelas números 6,7,8 y 9 se establece la obligatoriedad de situar un paso peatonal en dirección Norte-Sur y con acceso por ambos extremos, situado entre las parcelas unifamiliares que tienen acceso por la calle superior e inferior. Este paso tendrá una anchura mínima libre de 1,50 metros y podrá ser privado.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 60%. Se contabilizarán como superficie ocupada tanto la del volúmen principal como del secundario, así como patios cerrados, porches y vuelos.

Resto de parcela no edificada

La superficie de parcela no edificada será de uso privado, vinculada indivisiblemente a la vivienda en ella situada, y tendrá un tratamiento adecuado de jardinería y urbanización.

En esta superficie podrán construirse jardineras, terrazas, escaleras o semisótanos que no contabilicen superficie construida, con una altura máxima de fábrica maciza de 1,20 metros de altura. Se exceptúa de esta posibilidad la superficie de 2 metros de retranqueo mínimo a la alineación de la calle de las hileras situadas al Oeste de las calles.

Estas construcciones no computarán ocupación de parcela.

Cierres de parcela

Los cierres de parcela sobre la alineación de la calle de acceso a las viviendas podrán ser de fábrica maciza hasta una altura de un metro, pudiendo alcanzar la altura de 2 metros con elementos calados y vegetales, excepto los cierres de acceso a las hileras

situadas al Oeste de las calles, que no podrán sobrepasar el metro de altura.

Los cierres de parcela sobre el resto de las alineaciones, así como los cierres sobre linderos interiores de parcela unifamiliar podrán alcanzar los 2 metros de altura con fábrica maciza.

Estas alturas máximas podrán ser sobrepasadas hasta un máximo de 2.70 metros en volúmenes secundarios sin retranquear.

5.5.3 CIUDAD JARDIN COMPACTA. BH14

Tipología

Podrán ser viviendas unifamiliares o colectivas.

División en parcelas unifamiliares

La parcela mínima segregable será de 80 m², con un frente mínimo de 4 metros a alineación principal.

Retranqueos

El retranqueo mínimo, de la edificación sobre rasante, sobre la alineación principal situada al Norte de la parcela será nulo, sobre la alineación situada al Sur será de 6 metros, sobre la alineación situada al Este será de 4 metros y sobre la alineación situada al Oeste será de 6 metros.

Vuelos

Sobre las alineaciones definidas en el párrafo anterior, que serán consideradas como máximas para la planta baja, se permitirá un vuelo máximo de 0,90 metros. La superficie de fachada volada en volumen cerrado será como máximo el 50% de la superficie de fachada de plantas altas.

Resto de parcela no edificada

La superficie de parcela no edificada será de uso privado y tendrá un tratamiento adecuado de jardinería y urbanización.

En esta superficie podrán construirse jardineras, terrazas, escaleras o semisótanos que no contabilicen superficie construida, con una altura máxima de fábrica maciza de 1,20 metros de altura.

Cierres de parcela

Los cierres de parcela sobre la alineación de la calle de acceso a las viviendas podrán ser de fábrica maciza hasta una altura de un metro, pudiendo alcanzar la altura de 2 metros con elementos calados y vegetales.

Los cierres de parcela sobre el resto de las alineaciones, así como los cierres sobre linderos interiores de parcela unifamiliar podrán alcanzar los 2 metros de altura con fábrica maciza.

5.5.4 CIUDAD JARDIN COMPACTA. BH18

Tipología

Podrán ser viviendas unifamiliares o colectivas.

División en parcelas unifamiliares

La parcela mínima segregable será de 80 m², con un frente mínimo de 4 metros a alineación principal.

Retranqueos

El retranqueo mínimo, de la edificación sobre rasante, sobre las alineaciones principales situadas al Norte y Sur de la parcela será nulo, , sobre la alineación situada al Este será de 5 metros y sobre la alineación situada al Oeste será de 3 metros.

Vuelos

Sobre las alineaciones definidas en el párrafo anterior, que serán consideradas como máximas para la planta baja, se permitirá un vuelo máximo de 0,90 metros. La superficie de fachada volada en volumen cerrado será como máximo el 50% de la superficie de fachada de plantas altas.

Resto de parcela no edificada

La superficie de parcela no edificada será de uso privado y tendrá un tratamiento adecuado de jardinería y urbanización.

En esta superficie podrán construirse jardineras, terrazas, escaleras o semisótanos que no contabilicen superficie construida, con una altura máxima de fábrica maciza de 1,20 metros de altura.

Cierres de parcela

Los cierres de parcela sobre la alineación de la calle de acceso a las viviendas podrán ser de fábrica maciza hasta una altura de un metro, pudiendo alcanzar la altura de 2 metros con elementos calados y vegetales.

Los cierres de parcela sobre el resto de las alineaciones, así como los cierres sobre linderos interiores de parcela unifamiliar podrán alcanzar los 2 metros de altura con fábrica maciza.

5.5.5 CIUDAD JARDIN COMPACTA. BH2

Tipología

Podrán ser viviendas unifamiliares o colectivas.

División en parcelas unifamiliares

La parcela mínima segregable será de 80 m², con un frente mínimo de 4 metros a alineación principal.

Retranqueos

El retranqueo mínimo, de la edificación sobre rasante, sobre las alineaciones principales situadas al Norte y Oeste de la parcela será nulo, sobre la alineación situada al Sur será de 6 metros y sobre la alineación situada al Este será de 4 metros.

Vuelos

Sobre las alineaciones definidas en el párrafo anterior, que serán consideradas como máximas para la planta baja, se permitirá un vuelo máximo de 0,90 metros. La superficie de fachada volada en volumen cerrado será como máximo el 50% de la superficie de fachada de plantas altas.

Resto de parcela no edificada

La superficie de parcela no edificada será de uso privado y tendrá un tratamiento adecuado de jardinería y urbanización.

En esta superficie podrán construirse jardineras, terrazas, escaleras o semisótanos que no contabilicen superficie construida, con una altura máxima de fábrica maciza de 1,20 metros de altura.

Cierres de parcela

Los cierres de parcela sobre la alineación de la calle de acceso a las viviendas podrán ser de fábrica maciza hasta una altura de un metro, pudiendo alcanzar la altura de 2 metros con elementos calados y vegetales.

Los cierres de parcela sobre el resto de las alineaciones, así como los cierres sobre linderos interiores de parcela unifamiliar podrán alcanzar los 2 metros de altura con fábrica maciza.

5.5.6 MANZANA CERRADA MC.3.12+CS

Usos

Las plantas construídas sobre rasante tendrán uso de alojamiento, salvo las plantas bajas que se destinan a usos terciarios. Entre estos usos terciarios debe incluirse un mínimo de 879 m² construídos dedicados a uso de centro social y un mínimo de 293 m² dedicados a uso comercial, a fin de cumplimentar el equipamiento exigido para el Plan Parcial.

Zona aporticada

En la zona indicada en el Plano P-2 se construirá una zona aporticada cubierta de uso público, con una profundidad de 4 metros, que puede tener uso privado bajo rasante.

El ritmo de los pilares del pórtico deberá ser constante, pudiendo ser puntualmente alterado en correspondencia a la inclusión de un elemento arquitectónico justificadamente diferenciado en la composición y funcionamiento del edificio (accesos, juntas de dilatación, esquinas, etc).

El tratamiento del techo del pórtico será uniforme, especialmente en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc) y a los sistemas de alumbrado.

El tratamiento de los pilares de fachada será uniforme y con material apropiado para su conveniente durabilidad, conservación y limpieza (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.)

El tratamiento del suelo deberá formar continuidad natural con el del resto de las aceras anejas. Sus características de calidad de material y diseño quedarán definidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente, y deberán especificarse en el Proyecto Edificatorio.

El tratamiento de los muros deberá ser del mismo tipo y características que los tratamientos exteriores de las edificaciones.

El tratamiento de la iluminación propia garantizará una continuidad adecuada con la existente en las aceras anejas y su diseño deberá respetar el ritmo de los pilares.

5.6 EDIFICIOS CON DIFERENTE RASANTES

Cuando un edificio tenga diferentes rasantes en sus distintas fachadas, el cómputo de alturas máximas será independiente para cada fachada principal (salvo testeros) y el perfil máximo de edificación se completará con un plano inclinado situado sobre la línea de cornisa con un ángulo respecto de la horizontal de 30 grados sexagesimales, que no debe ser sobrepasado por las construcciones resultantes de la contabilización de alturas desde otra fachada con rasante más elevada.

5.7 EDIFICIOS EXISTENTES

Las edificaciones existentes en el Sector en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, que no quedan fuera de ordenación por no estar indicados como tal en el Plano P-3, podrán mantener su uso y efectuar las modificaciones, ampliaciones y sustituciones que permitan las presentes ordenanzas en relación con la calificación concreta que se asigna al suelo en que se asientan.

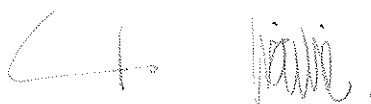
5.8 CERRAMIENTO DE SOLARES

Cuando las parcelas hayan adquirido la condición de solar por estar completada su urbanización a través del expediente del Proyecto de Urbanización, y en tanto no se haya acometido su edificación, se deberá proceder al cerramiento de todo su perímetro con la vía pública mediante un cierre ciego de 2,20 metros de altura, con una puerta. Su calidad mínima de terminación será de enfoscado pintado.

El cerramiento de los solares deberá extenderse al perímetro de las áreas cuya urbanización se haya de completar conjuntamente con los proyectos de edificación, indicadas en el plano P-9, en tanto esta urbanización no esté realizada.

Burgos, Diciembre de 1986

LOS ARQUITECTOS



Fdo: Juan Angel Arechavaleta Marin
Juan Maria Uriarte Ortiz

INDICE

=====

CAPITULO I . MEMORIA

1.1 Objeto del Proyecto	2
1.2 Justificación de la conveniencia de la ordenación	3
1.3 Justificación legal del Plan Parcial.....	4
1.4 Determinaciones del Plan General	5
1.5 Descripción del Plan Parcial	6
1.5.1 Criterios de Ordenación	6
1.5.2 Estructura urbana propuesta.....	8
1.5.3 Precisión de límites y aprovechamiento.....	11
1.5.4 Ordenanzas aplicables	12
1.5.5 Dotaciones	14
1.5.6 Cuadro de superficies y aprovechamientos.....	16
1.6 Urbanización	17
1.6.1 Tipo de urbanización adoptado	17
1.6.2 Areas a urbanizar mediante proyecto de urbanización y conjuntamente con la edificación .Condiciones del Proyecto de Urbanización	19
1.6.3 Previsiones de conservación de la urbanización	20
1.6.4 Financiación de los costes de urbanización	21
1.6.5 Compromisos a contraer entre urbanizador y Ayuntamiento	22
1.6.6 Garantías para el cumplimiento de los compromisos	23

CAPITULO II. PLAN DE ETAPAS

2.1 Étaps de formalización de las cesiones.....	24
2.2 Etaps de urbanización	25
2.3 Etaps de edificación	26

CAPITULO III. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

3.1 Coste de obras de urbanización	27
3.2 Coste de indemnizaciones	29
3.3 Coste de proyectos	30
3.4 Costes de urbanización	31
3.5 Ponderación de costes	32
3.6 Medios económicos	33

CAPITULO IV. DETERMINACIONES DE GESTION

4.1 Relación de propietarios de suelo	34
4.2 Sistema de actuación	38
4.3 Aprovechamientos legales	39
4.4 Indices de derechos de propietarios de suelo del Sector	40
4.5 Compensaciones por defecto de aprovechamiento	41
4.6 Distribución de cargas y beneficios	42

CAPITULO V. ORDENANZAS REGULADORAS

5.1 Ordenanzas generales	43
5.2 Unidad mínima de proyecto	44
5.3 Unidad urbanística completa	45
5.4 Características de cada parcela.....	46
5.5 Características específicas de cada or- denanza de alojamiento	47
5.5.1 Ciudad Jardín. B07.	47
5.5.2 Ciudad Jardín compacta. BH09	48
5.5.3 Ciudad Jardín compacta. BH14	52
5.5.4 Ciudad Jardín compacta. BH18	53
5.5.5 Ciudad Jardín compacta. BH2	54
5.5.6 Manzana cerrada. MC312+CS	55
5.6 Edificios con diferentes rasantes	56
5.7 Edificios existentes	57
5.8 Cerramiento de solares	58