

## **B.- NORMATIVA- ORDENANZAS**

En todos los aspectos no regulados explícitamente en las presentes ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística del PGOU de Burgos.

El presente Estudio de Detalle, cumple la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento. Asimismo se indica que además cumple el P.G.O.U según lo establecido en el Capítulo 1.3 de Desarrollo del Plan y de su artículo 1.3.2 denominado Tipos de Planes y Proyectos, en el que en el apartado 5 de Estudios de Detalle se especifica que la ordenación detallada del Área donde se interviene tiene definida su uso, intensidad, tipología y demás condiciones y características que permitan su urbanización y edificación.

Se acompañan a continuación las ordenanzas del presente Estudio de Detalle, que recogen todas las determinaciones escritas a las que se otorga carácter normativo.

Las presentes ordenanzas incluyen todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas conforme establece el Artº 136.2.b) del RUCyL.

### **Artículo 1.1:**

Se considera la **memoria vinculante** como Ordenanza de este Estudio de Detalle a todos los efectos.

## Artículo 1.2: ASPECTOS GENERALES DE LA EDIFICACION

- 1.2.1** Serán de aplicación todas las **ordenanzas** establecidas en la **Norma Zonal 4, Grado 3** del PGOU de Burgos, actualmente vigente (Artº 2.4.26 al 2.4.29), quedando limitadas las alturas de los volúmenes edificables a las señaladas en el presente Estudio de Detalle y que no superan las 6 plantas establecidas como altura máxima en la Ficha del Area de Transformación.
- 1.2.2** La **altura máxima de cornisa** según aparece ésta definida por el Artº 1.5.39 del PGOU se establece en las siguientes medidas:
- |           |           |                                |
|-----------|-----------|--------------------------------|
| VOLUMEN 1 | 6 Plantas | Altura de cornisa MAX. 18,50m. |
| VOLUMEN 2 | 5 Plantas | Altura de cornisa MAX. 15,50m  |
- 1.2.3** Será de aplicación el Artº 1.5.43 del PGOU en el que se regulan las construcciones por encima de la altura.
- 1.2.4** Serán de aplicación las **Normas Generales de Edificación** correspondientes al CAPITULO 1.5 del PGOU.
- 1.2.5** Serán aplicables las **Normas Generales de Uso** establecidas en el CAPITULO 1.4, para todos aquellos usos autorizados y o compatibles de la Norma Zonal 4.

## Artículo 1.3 : PARAMETROS URBANISTICOS

Los parámetros urbanísticos a seguir en este instrumento de planeamiento serán los especificados en el presente Estudio de Detalle, y que se resumen a continuación:

AREA DE TRANSFORMACION 8.20 "C/ MOLINILLO"							
<b>SUPERFICIES</b>							
SUPERFICIE DE PARCELA			(A)		5.252,24 m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD			(B)		2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			(A)*(B)		10.504,48 m <sup>2</sup>		
VOLUMEN	1	(C)	6.696,02 m <sup>2</sup>	(C)+(D)	10.504,48 m <sup>2</sup>		
VOLUMEN	2	(D)	3.808,46 m <sup>2</sup>				
<b>REGIMEN DE USOS</b>							
USO CARACTERISTICO			RESIDENCIAL				
USOS COMPATIBLES			Artº 2.4.29 PGOU				
			Industrial	Categoría 1ª	a)	Planta S.S. o P.B.	
					b)	Edificio Exclusivo	
			Terciario	a)	Planta S.S. o P.B. o P.1ª		
				b)	Edificio Exclusivo		
			Dotacional	a)	Planta S.S. o P.B. o P.1ª		
				b)	Edificio Exclusivo		
DOTACION DE APARCAMIENTOS			1 Plaza	Por Vivienda			
			1 Plaza	Por cada 100m <sup>2</sup> otros Usos			
<b>REGULACION DE LA EDIFICACION</b>							
OCUPACIÓN MAXIMA					50,00%		
SUPERFICIE MAXIMA OCUPABLE			5.252,24 m <sup>2</sup> x 50%		2.626,12 m <sup>2</sup>		
OCUPACIÓN E.D. - AREA DE MOVIMIENTO			2.452,35 m <sup>2</sup>		46,69%		
FONDOS MAXIMOS EDIFICABLES							
			VOLUMEN	1	Máximo	Variable	13,00m.-18,40m.
			VOLUMEN	2	Máximo		13,40m.
ALTURA MAXIMA							
			VOLUMEN	1	Máximo	6 Plantas	(Baja+5)
			VOLUMEN	2	Máximo	5 Plantas	(Baja+4)
ALTURA DE CORNISA							
			VOLUMEN	1	Máximo		18,50 m
			VOLUMEN	2	Máximo		15,50 m
ALTURA DE PISOS							
			Planta Baja		Mayor o Igual a		3,50 m
			Planta de Pisos		Mayor o Igual a		2,90 m
ALTURA LIBRE PISO							
Uso Residencial			Mayor o Igual a			2,60 m	
VUELOS Y SALIENTES							
Aplicación Mod. Puntual PGOU ( 2.005)			Saliente Max.			0,75 m	
<b>ESPACIO EXTERIOR URBANO ACCESIBLE</b>							
Embotadura mínima					5,00 m		
Altura mínima					4,50 m		
Resistencia - Sobrecarga de Uso en superficie					2.000,00 Kp/m <sup>2</sup>		
Relleno de tierras sobre forjado					80,00 cm		
Pendiente Máxima					8%		
Superficie libre de obstáculos			Diámetro		12,00 m		
Ajardinamiento mínimo					50%		
Nivel mínimo de urbanización					Abastecimiento		
					Riego		
					Saneamiento		
					Alumbrado Publico		
<b>GESTION</b>							
SISTEMA DE GESTION			ACTUACION AISLADA DE URBANIZACION				
Parcela MINIMA a efectos de Parcelación							
			Superficie		120,00 m <sup>2</sup>		
			Frente de alineación		10,00 m		
			Inscripción de círculo de diámetro mínimo		12,00 m		

## Artículo 1.4: ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes, son las señaladas en la planimetría del presente Estudio de Detalle, debiendo ajustarse la urbanización perimetral a las rasantes consolidadas del entorno urbanizado y red viaria existente en los alrededores al Área de Transformación 8.20.

El presente Estudio de Detalle, define dos volúmenes edificables, que definen el volumen de "movimiento" de la edificación, o "sólido CAPAZ" en el que deberá quedar totalmente inscrita la edificación, pudiendo rebasarse únicamente por los salientes admitidos por el PGOU de Burgos.

Las alineaciones señaladas hacia las calles Mateo Cerezo, Molinillo y Diego de Siloe tienen carácter de obligatorias.

Bajo rasante podrá edificarse la totalidad de parcela lucrativa privada, incluidas las zonas de Espacio Exterior Urbano Accesible (E.E.U.A.).

Se considera como cota cero de rasante, la existente en las alineaciones externas, siendo la edificación por encima de la misma, considerada **sobre rasante**, y la inferior a la cota cero, **bajo rasante** que podrá destinarse para uso de garajes, trasteros y servicios.

El espacio exterior urbano accesible cumplirá las estipulaciones del P.G.O.U. ( Artº 2.4.28.H) en especial en lo relativo a su capacidad portante, cuyo forjado deberá soportar una carga total de cálculo de 3.500Kp/m<sup>2</sup>, que permita una sobrecarga superficial de 2.000 Kp/m<sup>2</sup> para paso de vehículos pesados como los usados por equipos de rescate y salvamento ( bomberos), y

deberá contar con el relleno de 80 cm de tierra en todo su perímetro y superficie. Asimismo se urbanizará la totalidad de la parcela para tener conexión directa con los viales y aceras circundantes al Area de Transformación 8.20.

### **Artículo 1.5: SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS**

Seguirán lo dispuesto en los Artº 1.5.30, 1.5.89 y 2.4.24 de la Normativa Urbanística vigente del PGOU de Burgos, según la redacción resultante de la modificación puntual del PGOU aprobada en el año 2.005 para la regulación de cuerpos volados.

El movimiento de la edificación es libre dentro del sólido capaz definido en el presente estudio de detalle, pudiendo producirse reducción del fondo edificable y entrantes en las fachadas. Unicaménte resultan obligatorias las alineaciones de los volúmenes edificables hacia espacio público ( calles Mateo Cerezo, Molinillo y Diego de Siloe ), señaladas en la documentación gráfica.

### **Artículo1.6: ÁTICOS**

No se autoriza la realización de áticos por encima de la altura máxima señalada para los volúmenes edificables definidos en el presente Estudio de Detalle.

### **Artículo 1.7: VIALES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

A los efectos de mejoras de accesibilidad, se dará cumplimiento a

lo exigido en la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León , a la Ordenanza Municipal para Supresión de barreras Arquitectónicas y al Documento Básico DB-SUA de "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación.

En el proyecto técnico se definirán todos los aspectos necesarios para la urbanización de las zonas de uso público incluido el Espacio Exterior Urbano Accesible proyectado.

### **Artículo 1.8: APARCAMIENTOS Y RAMPAS DE ACCESO DE VEHÍCULOS**

La regulación del Uso GARAJE, será la establecida por el Artº 1.4.10 del PGOU así como en la modificación puntual del PGOU en relación con los aparcamientos robotizados y semiautomáticos, aprobada en el año 2.007.

La dotación de aparcamiento deberá cumplir los estándares fijados en el PGOU para los distintos usos.

Como el uso predominante es RESIDENCIAL, se fija la dotación mínima según el Artº 1.4.5.2, b)6 del PGOU, debiendo preverse UNA Plaza de aparcamiento por cada Unidad de Vivienda, o por cada 100m<sup>2</sup> construidos de otros usos.

Se proyecta una rampa de entrada y salida de vehículos al garaje situado bajo rasante, con una anchura libre de 6,00m. y una pendiente máxima del 16%, lo que garantiza la accesibilidad y da cumplimiento a las condiciones de acceso y salida para aparcamientos de hasta 6.000m<sup>2</sup> de superficie útil (

Artº 1.4.10.5.C3). Por tanto se limita la superficie máxima destinada a uso garaje bajo rasante a 6.000m<sup>2</sup> útiles, lo que a razón de un ratio de 25m<sup>2</sup>/plaza permitiría la inclusión de 240 plazas de aparcamiento capaz de cubrir holgadamente la dotación mínima exigible.

## **Artículo 1.9: REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Para la urbanización de los espacios de uso público resultantes de la ordenación del presente Estudio de Detalle, se urbanizarán conforme a los criterios y Normas Generales de Urbanización establecidas en el CAPITULO 1.6 del PGOU de Burgos.

El espacio libre situado en el interior de la parcela edificable contará con uso público en superficie y deberá tener la consideración de Espacio Exterior Urbano Accesible (EEUA) conforme a los criterios establecidos en el Artº 2.4.28.H del PGOU.

## **Artículo 1.10: GESTIÓN Y DESARROLLO**

La Gestión y desarrollo del área de Actuación 8.20 "calle Molinillo" del PGOU de Burgos, se realizará mediante la ejecución de una **Actuación Aislada de Urbanización** por tratarse de Suelo Urbano Consolidado.

Para el desarrollo de la Actuación Aislada de Urbanización, en el ámbito del Estudio de Detalle, se seguirán las prescripciones establecidas en los Artº 211 a 215 del RUCyL,

teniendo por objeto completar la urbanización del entorno y espacio exterior urbano accesible, a fin de que las parcelas alcancen la condición de SOLAR.