

NORMATIVA

PLAN PARCIAL UR-1. Cardeñadijo.





CAPITULO I. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL PARA APLICAR AL SUELO UR-1.

NORMAS DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.

1.1. Características.

- 1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de estas Normas Urbanísticas Municipales, y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los Planes Parciales.
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas o el Plan prevean en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
- 3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a ésta normativa, Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.
- 4.- En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del técnico autor del proyecto.
- 6.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- 7.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los precios afectados por el proyecto, de modificación del Plan.

1.2.- Documentación.

- 1.- Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - Planos de proyecto y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico- administrativas de las obras y servicios.
 - Mediciones.
 - Cuadro de precios descompuestos.
 - Presupuesto.El Proyecto estará firmado por técnico competente y llevará el visado colegial correspondiente.
- 2.- No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un sólo propietario.





- 3.-Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
 - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería en el sistema de espacios libres.
- 4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del pueblo y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos, o acreditarán que dichos servicios resultan suficientemente atendidos con autonomía en la Unidad de Actuación.

2.- NIVELES DE DOTACIONES DE SERVICIOS Y ESTÁNDARES DE CALIDAD.

2.1.-Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los sumandos:

- 1.-Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- 2.-Agua para riegos, piscinas y otros usos a tener de las características de la ordenación.
- 3.-Por cada industria: 20 m³ /día como mínimo.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 250 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres, para tener en cuenta las variaciones de consumo.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, procedente de una red municipal o particular existente o de mana propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Se prohíbe el uso de las tuberías de fibrocemento.

2.2.-Evacuación de aguas residuales y pluviales.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del alcantarillado será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

Las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines. La documentación requerida, acreditará la disponibilidad de diámetro, en la red, para evacuar el vertido considerado.

Cuando el afluyente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

Para verter al subsuelo, previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.



No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación.

Jamás el afluyente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública.

No se admite el uso de fosas sépticas, salvo para edificaciones aisladas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua o sección llena: 0,50 ~ 3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m² para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.
- Arquetas en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

2.3.-Energía eléctrica y alumbrado público.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno, de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter- y edificación de la zona.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1 metro del pavimento) será:

- En vías principales 10 lux
- En vías secundarias y peatonales. 5 lux

2.4.-Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada 7 metros.
- Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada 5 metros.
Se completarán con aceras a ambos lados de ancho mínimo 1,5 m.
- Aceras para peatones, ancho mínimo 1,50 metros
- Sendas para peatones 2 metros

La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes. En la red viaria de circulación rodada, la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la consignada en el apartado de carreteras.

Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas. Su número y superficie mínimos se ajustarán a lo siguiente:

- 1 aparcamiento público por cada 100 m² construidos.
- Superficie mínima de la plaza de aparcamiento, incluso parte proporcional de acceso: 10 m².
- Dimensiones mínimas de la plaza: 2.20 m. x 4.50 m.

3.- COSTES DE URBANIZACIÓN.

1.- Gastos de urbanización.

Se entienden como gastos de urbanización todos aquellos gastos que precise la gestión urbanística, y al menos los siguientes:

- a) La ejecución o regularización de las vías públicas, incluidas la pavimentación de calzadas y aceras y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.
 - b) La ejecución de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y al menos los siguientes:
 - 1.- Abastecimiento de agua potable, incluidos su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.
 - 2.- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
 - 3.- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, distribución y alumbrado público.
 - 4.- Canalización e instalación de los demás servicios exigidos por el planeamiento.
 - c) La ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.
 - d) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.
 - e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, conforme a la Disposición Adicional de la Ley del Suelo de Castilla y León.
- 2.- Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 20 de la L.S., a excepción de los gastos de instalación de servicios públicos que no sean exigibles a los usuarios, y que corresponderán a sus entidades titulares o concesionarias.
- 3.- Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.



CAPITULO II. NORMAS CONSTRUCTIVAS

NORMAS DE LA EDIFICACION.

1.- DEFINICIONES.

A efectos de las Ordenanzas y Normas de Edificación se definen los términos que a continuación se indican, teniendo en cuenta lo expresado en los artículos siguientes:

edificación, cuantas veces se empleen los términos tendrán el significado que taxativamente se establece.

1.1.- Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, de acuerdo con las normas mínimas establecidas en cada caso y que se describen en el apartado- " Condiciones de Solar".

edificación, urbanizada con arreglo a las normas que se establezcan y que cumplan con las condiciones de edificación.

1.2.- Alineaciones oficiales.

Son las que se fijan en el plano nº P7 del Plan Parcial de Edificación.

- Alineación exterior de parcela: es la que define el límite exterior de la parcela.
- Línea de edificación auxiliar: No prescinde de parcela.
- Línea de frente de vivienda: es mínima y se sitúa a 3,00 ó 5,00 mts. de la línea exterior de parcela , según manzanas.
- Línea de fondo máximo: es máxima, define el fondo máximo edificable.
- Alineación exterior de parcela: es la que define el límite exterior de la parcela.

Parcial, diferenciando:
 - Línea de edificación auxiliar: define el límite exterior de la parcela.
 - Línea de frente de vivienda: mínima retranqueos respecto a la línea exterior de parcela y se sitúa a 3,00 ó 5,00 mts. de la línea exterior de parcela.
 - Línea de fondo máximo: define el fondo máximo edificable.
 - Línea de edificación auxiliar: define el límite exterior de la parcela.

1.3.- Grupo edificatorio.

Proyecto unitario de edificación, que se establece para:

- Vivienda unifamiliar aislada: para:1 vivienda.
- Vivienda unifamiliar adosada: para:2 viviendas.
- Vivienda unifamiliar en hilera: para:hasta un máximo de 8 viviendas.

para:
1 vivienda.
2 viviendas.
hasta un máximo de 8 viviendas.

1.4.- Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores de parcela.

alineaciones exteriores de parcela.

1.5.- Retranqueos.

Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

en metros comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

1.6.-Altura de la edificación.

Es el número máximo de plantas de la edificación.

- a) Para la medición de las alturas se establecerá en metros y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.
- b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará como rasante la línea de fachada, desde la rasante inferior del alero de cubierta.
- c) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del punto situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir el punto medio sea mayor.
- d) Si al aplicar esta regla se originan diferencias de altura del edificio que sobrepasen dicha medida.

en dos tipos de unidades; por número de plantas señalan ambos tipos, habrán de respetarse las dos.
 rasante inferior del alero de cubierta.
 rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del punto situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir el punto medio sea mayor.
 que sobrepasen dicha medida.





- e) Alturas en edificación abierta unifamiliar. La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá conforme a los esquemas de composición volumétrica recogidos en esta normativa.

1.7.- Espacio bajo cubierta.

- Se admiten espacios vívideros bajo cubierta, en una superficie que no supere el 50% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.
- La configuración de aleros respetará la recogida en este mismo apartado.
- No se permitirá la apertura de huecos con vistas rectas desde estos espacios, autorizándose exclusivamente los huecos de iluminación y ventilación con la inclinación con la inclinación de cubierta.

1.8.- Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la interior de techo de la planta correspondiente.

1.9.- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción, sin inclusión de los cuerpos volados.

1.10.- Superficie edificada por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

1.11.- Superficie total construida.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

1.12.- Edificabilidad.

Es la relación del total de m² de superficie construida a m² de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos o reservas para uso deportivo. En el cálculo de los m² totales de superficie construida, se incluirán los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno, pero no las construcciones de maquinaria de ascensores, cajas de escalera y chimeneas.

En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

2.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.1.- Vivienda.

A efectos de estas Normas toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio, y cuarto de baño.

Toda vivienda será exterior, con al menos dos habitaciones que den a la calle u otro espacio libre exterior y accesible al tráfico rodado, bien sea público o privado, una de las cuales deberá ser el salón.

2.2.- Distribución.

En las viviendas el cuarto de baño obligatorio será independiente, con acceso desde el pasillo o distribuidor pero no desde una habitación.

Los dormitorios no serán habitaciones de paso, salvo a las galerías.

En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de baño.

2.3.- Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la planta, el cual será practicable al menos en la mitad de su superficie.



Se admite también el empleo de galerías, en cuyo caso el hueco de comunicación entre las habitaciones y la galería no será inferior a 1/5 de la superficie de cada una de aquellas (siendo practicable al menos en su mitad) y el hueco de la galería no será inferior al doble de la suma de todos aquellos huecos, (siendo practicable al menos en su cuarta parte).

2.4.- Dimensiones mínimas.

Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios de una sola cama, 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación.
- Dormitorios de dos camas, 10 m² de superficie y 25 m³ de cubicación.
- Cuarto de estar, 12 m² en viviendas de un dormitorio. A partir de dos dormitorios se añaden 2 m² más por dormitorio.
- Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 16 m² y 2 m² más, por cada dormitorio a partir de dos dormitorios.
- La anchura mínima de pasillo será de 0,85 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a un metro con veinte centímetros. (1,20)
- La altura de todas las habitaciones. medida del pavimento al cielo raso no será inferior a 2.40 metros.
- En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1.20 metros, a efectos del conjunto de su superficie, y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a lo señalado anteriormente.

2.5.- Aislamientos.

En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que está emplazado, debiendo cumplirse las disposiciones vigentes en estos aspectos.

Las plantas bajas de las casas destinadas a vivienda o apartamento estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

2.6.- Abastecimiento de agua y red de evacuación.

La vivienda estará dotada de abastecimiento de agua corriente potable de la red municipal y de red de saneamiento entroncado con la red municipal, con los niveles de dotación señalados en éstas Normas, salvo en los casos de edificación aislada en que el abastecimiento y saneamiento podrán ser propios.

2.7.- Retranqueos.

No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 centímetros de distancia.

Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Cuando los edificios están separados por una vía pública (calle, camino, etc.), no hay necesidad de guardar la distancias antes expresadas.

En el caso de que por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la finca vecina, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a 3 metros, tomándose la medida de la forma indicada anteriormente.



3.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.-

En base a las características ambientales específicas y paisajes del Alfoz de Burgos se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a) El acabado de las fachadas y medianerías cualesquiera que sea el material empleado, será a base de tonos ocres, tostados, salmón rojizo o tierras, quedando prohibidos los blanqueos generales en toda clase de edificios.
- b) Las cubiertas serán tratadas preferentemente con tejas de material cerámico rojo, y en cualquier caso, los faldones vistos tendrán un acabado en tono rojizo, de aspecto similar a la teja cerámica. Prohibición de uso de pizarra y uralita que no tenga colores rojizos. Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre cubierta, tales como los castilletes de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde el exterior.
- c) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con estas Normas.
Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas.

4.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.-

Las obras de nueva planta cumplirán todo lo dispuesto en estas Normas.

El terreno sobre el que se edifiquen deberá tener la calificación de solar.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinen específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuere procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.

5.- OBRAS DE REFORMA.-

Las licencias para las obras de reforma seguirán la misma tramitación que las de nueva planta.



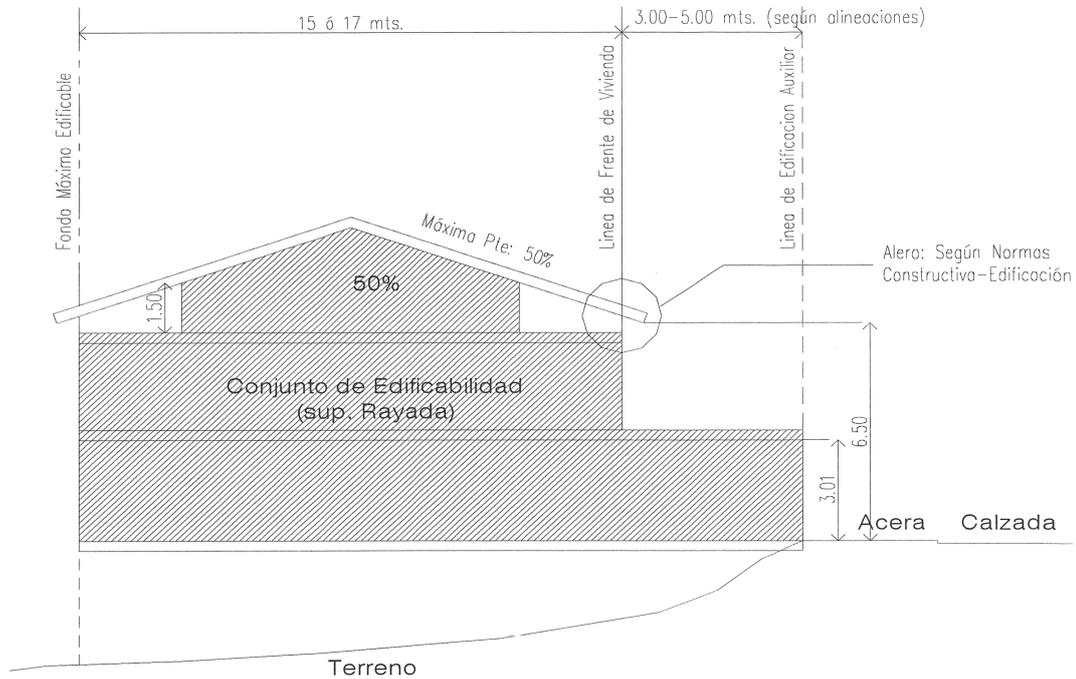
6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

6.1.-Características geométricas que definen la edificación.

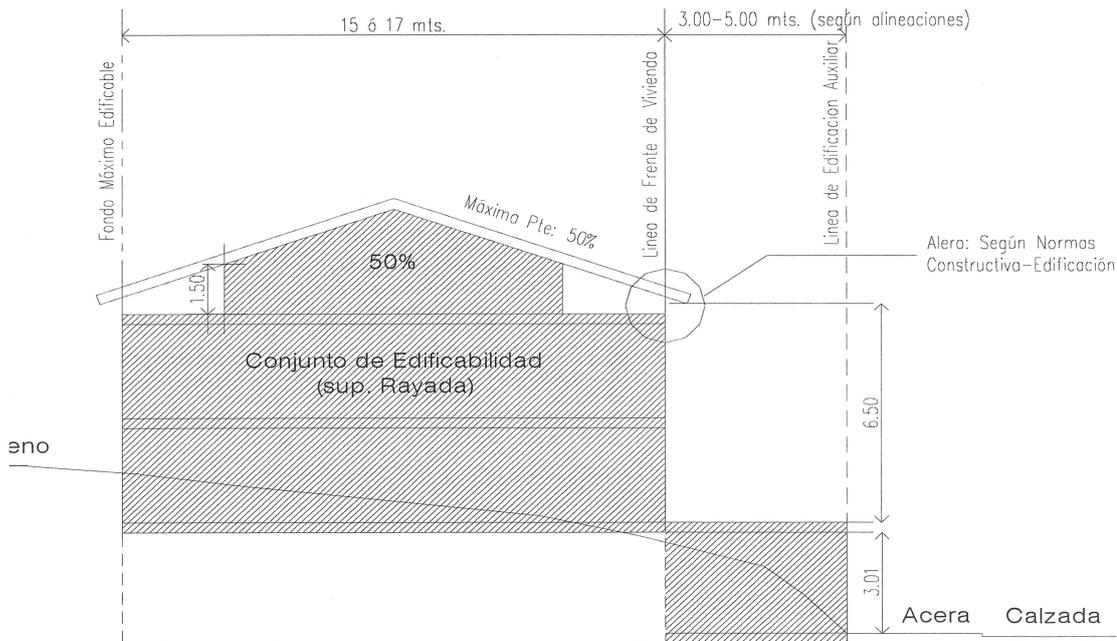
Vienen dadas en los gráficos siguientes:

CASO 1

CASO 2

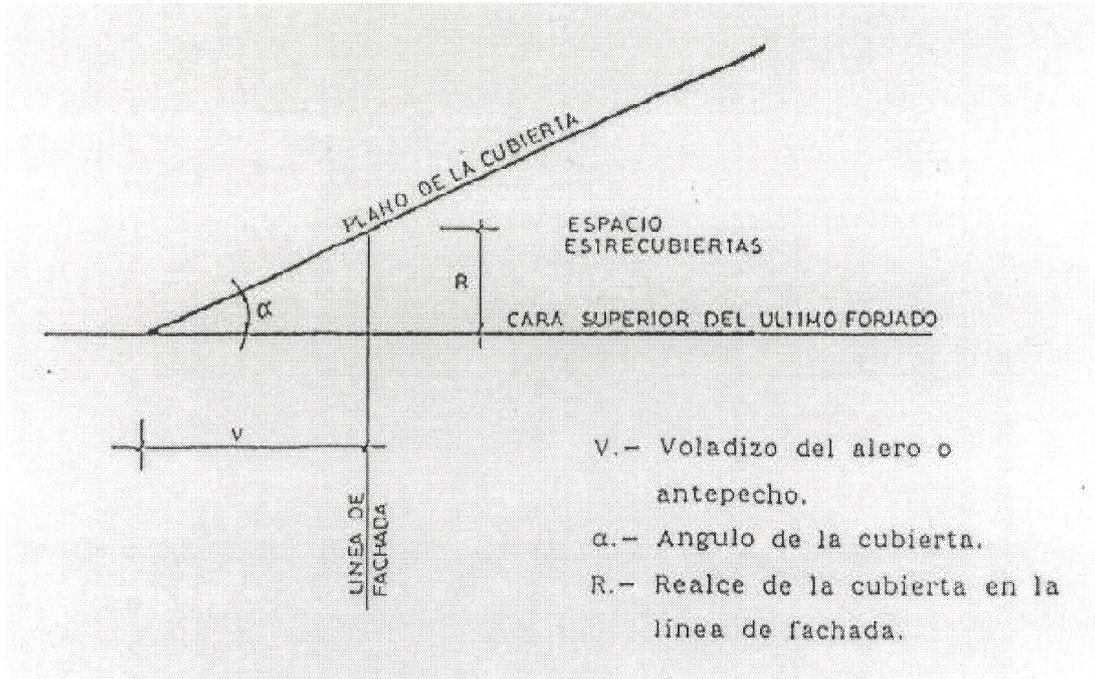


CASO 2

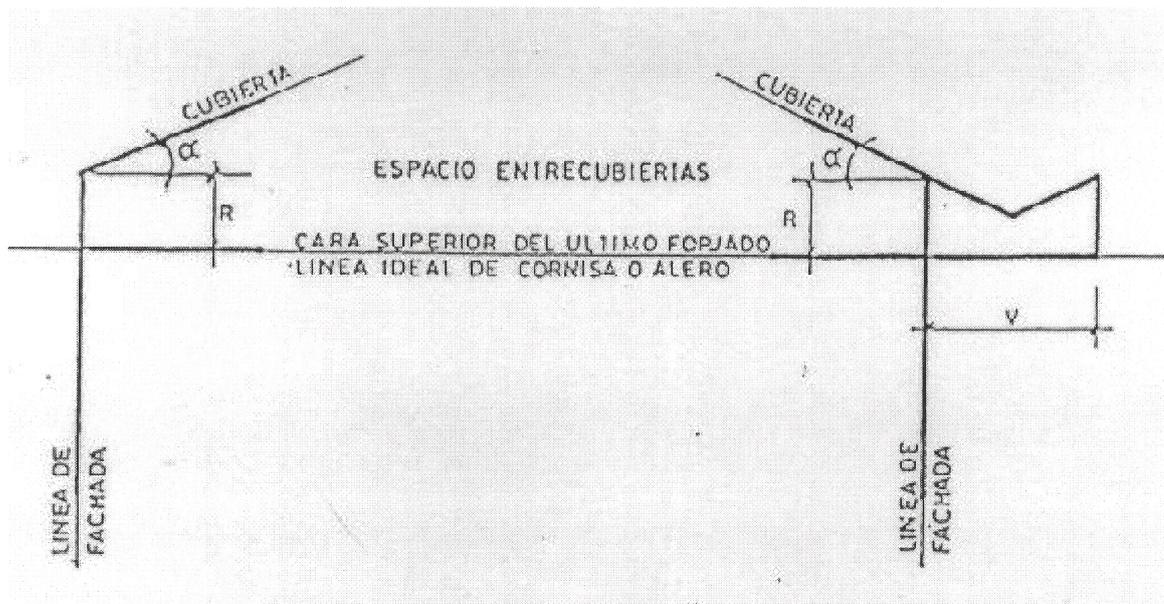


La distancia entre la rasante y la línea ideal de cornisa o alero es, a efectos de éstas Normas, la altura de la edificación (h).

DETALLE 1
CASO BASE CON ALERO



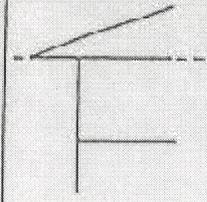
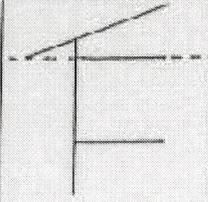
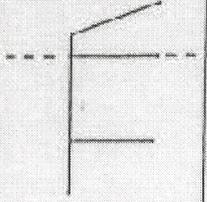
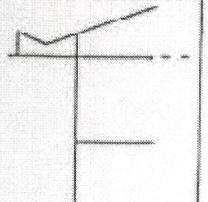
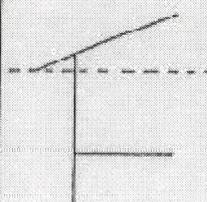
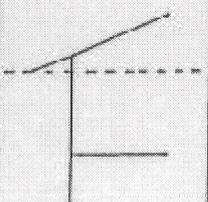
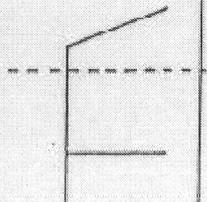
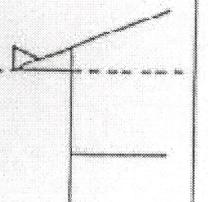
DETALLE 2
CASOS DERIVADOS CON ANTEPECHO





TIPOLOGIA GENERAL QUE SE RELACIONA:

- TIPO DE BORDE CUBIERTA.
- LINEA IDEAL DE ALERO O CORNISA.
- APROVECHAMIENTO INTERIOR.

BORDE DE CUBIERTA	ALERO		ANTEPECHO	
	CON FORJADO HORIZONTAL	CON FORJADO INCLINADO	EN LINEA DE FACHADA	EN BORDE DE ALERO
INDEPENDIZADO	 1A	 2A	 3A	 4A
INCORPORADO A LA ULTIMA PLANTA	 1B	 2B	 3B	 4B





7.-CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES.

7.1.-Bajantes.

Al extremo de las vertientes de las cubiertas se colocará una lima o canalón de hierro, plomo o zinc para recibir o conducir a las bajadas que podrán ser, de cualquiera de los materiales anteriormente indicados las aguas de cubierta.

Las bajadas que se desarrollan a lo largo de las fachadas acometerán al alcantarillado general por debajo de las aceras.

Las bajadas de los patios de aguas pluviales o residuales, verterán, asimismo en la red general de alcantarillado.

7.2.-Luz exterior.

En los dinteles superiores de las puertas principales de las casas, habrá un foco de luz que alumbre suficientemente el portal y haga visible durante la noche el número de la casa.

7.3.-Chimeneas. Hogares.

Las subidas de humos se elevarán por lo menos un metro por encima de la cubierta del edificio.

Los hogares, campanas, hornos, chimeneas, etc., estarán aislados de todo material combustible, no pudiendo entrar en su construcción material leñoso.

7.4.-Instalación de fontanería y saneamiento.

Las redes de Fontanería y saneamiento cumplirán las disposiciones Vigentes del Ministerio de Industria.

Todos los aparatos sanitarios deberán ir provistos de sifón que impida la salida de olores de los albañiles, y la instalación se hará de manera que no pueda perderse en ningún momento el cierre hidráulico por las variaciones de presión en la bajada, empleando tubos anti-sifónicos o cierres profundos que no puedan descebarse.

7.5.-Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas de los edificios, cualquiera que sea su uso cumplirán lo dispuesto en la Instrucción MI BT 0 10 del Ministerio de Industria.





CAPITULO III.- NORMAS PARTICULARES PARA APLICAR AL SUELO UR-1

ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

En este polígono, y de acuerdo con su zonificación correspondiente, se encuentran las siguientes Ordenanzas de aplicación.

Ordenanza.-	Vivienda Unifamiliar
	- Pareada..... UNF-PH
	- Hilera UNF-H
Ordenanza .-	Equipamientos Públicos.
Ordenanza .-	Espacios Libres Públicos

ORDENANZA . VIVIENDA UNIFAMILIAR

Condiciones generales:

1.- Definición.

Corresponde a las Ordenaciones destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares, aisladas, en hilera o adosadas, dotadas de espacios verdes privados.

2.- Usos.

El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, tolerándose el de oficinas privadas y locales comerciales del mismo propietario que la vivienda.

Dentro de los polígonos o unidades de actuación para desarrollos de vivienda unifamiliar se admiten los usos deportivos, culturales, sanitarios, religiosos, docentes, comerciales y hoteleros. Para la concesión de licencia de instalación de talleres artesanales, de confección, de reparación de almacenes ; el Ayuntamiento deberá recabar previamente la opinión de los vecinos que pudieran verse afectados por dichas actividades. Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria, incluida en el Reglamento de Actividades Clasificadas.

3.- Alineaciones.

En suelo urbano serán las definidas en el Plano nº P-7 del Plan Parcial.

- *Alineaciones y Rasantes.*



Dada la especial configuración de las parcelas resultantes en el Plan Parcial se establecen las siguientes líneas de edificación.

- Línea de edificaciones auxiliares. No presenta retranqueo respecto a la línea exterior de parcela.

- Línea de frente de vivienda. Es mínima y se sitúa a 5,00 mts. de la línea exterior de parcela salvo en la manzana D que se sitúa a 3.00 mts. de esta línea exterior

- Línea de fondo máximo de edificación. Es máxima. Siendo la definida en el plano de alineaciones P-7.

4.- Retranqueos a linderos.

Todo grupo edificatorio, (entendido como tal cada proyecto unitario de edificación

- Vivienda unifamiliar aislada: 1 vivienda.*
- Vivienda unifamiliar adosada:..... 2 viviendas.*
- Vivienda unifamiliar en hilera:..... hasta un máximo de 8 viviendas).*

en el que se incluyen cobertizos, garajes, pérgolas, o demás elementos edificatorios auxiliares, deberán quedar separados de cualquiera de los linderos de la parcela con un retranqueo mínimo de 3,00 mts., y así cada uno de estos conjuntos edificatorios estarán separado del siguiente un mínimo de 6,00 mts., medidos desde cualquier punto excepto en los aleros.

5.- Edificación por grupos edificatorios.

Independientemente de la clasificación de la parcela, y dada la posibilidad de construcción en distintas tipologías, el uso de estas debe ser por proyectos unitarios, no pudiendo en ningún caso plantear proyectos con medianeras vistas.

6.- Alturas.

Dada la especial configuración de las parcelas se establecen las siguientes alturas.

- Altura máxima de edificaciones auxiliares:

- Una planta y 3,00 mts., medidos desde la rasante de la acera, hasta el plano inferior del alero de cubierta.*

- *Altura máxima de edificio principal, en línea de frente de vivienda.*

- *Dos plantas (B+1) y 6,50 mts. medidos*

Caso 1. (pendiente descendente): desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del alero de cubierta.

Caso 2. (pendiente ascendentes): desde la cara superior del forjado de la edificación auxiliar, hasta el plano inferior del alero de cubierta.

Admitiéndose uso habitable bajo cubierta en una superficie que no supere el 50% de la superficie ocupada en plantas inferiores, respetando la configuración de aleros recogida en el apartado de Normas Constructivas de la Edificación.

7.- Altura libre de pisos:

La altura libre de cada planta será de 2,50 mts. en vivienda. Siendo en el espacio habitable bajo cubierta variable desde 1,50 mts.

8.- Fondo máximo:

El fondo máximo del edificio principal es el fijado en el plano P-7, que oscila entre 12 y 15 mts. de fondo según las parcelas.

Para la edificación auxiliar se fija un fondo computable de 5,00 mts.

9.- Superficie ocupable de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija por el frente máximo, retranqueos y fondo máximo.

10.- Aparcamientos:

Se reservará como mínimo 1 plaza de aparcamiento cubierta en el interior de cada parcela.

11.- Condiciones estéticas particulares:

El saliente máximo permitido de aleros es de ochenta centímetros. (80 cm.)

El acabado de las fachadas deberá ser de piedra, ladrillo cara vista o revoco en tonos acordes con los colores del entorno.



La carpintería exterior será de madera, barnizada en su color, teñida o pintada, o bien de aluminio lacado.

Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con pendientes no superiores al cincuenta por ciento (50%), y acabado en teja curva de colores rojo y tostados.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm.), pudiendo ser parámetro ciego hasta una altura de sesenta centímetros (60 cm.) y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

12.- Cubierta:

En cubierta, no se permitirán pendientes superiores al 50 %.

13.- Variantes:

13.1.- Vivienda Unifamiliar Pareada UNF-PH

13.2.- Vivienda Unifamiliar Adosada..... UNF-H

* CONDICIONES PARTICULARES.

13.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (UNF-PH)

13.1.1.- Ámbito y características.

Comprende las zonas grafiadas en los planos de Proyecto de Plan Parcial como UNF-PH.

13.1.2.- Topología de la edificación.

Se autoriza tanto la construcción de unifamiliar aislada pareada, como adosada (hasta un máximo de 8 unidades)

13.1.3.- Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima edificable la parcela de trescientos cincuenta metros cuadrados. ~~(300 m²)~~ (350 m²)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:





- a) La superficie de parcela será igual o superior a trescientos cincuenta metros cuadrados por vivienda. (~~300 m²/viv.~~) (350 m²/viv.)
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que diez metros. (10 m.)
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez metros. (10 m.)

13.1.4.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima será de 0,53 m² construidos por m² de parcela neta (0,53 m²/m²), computando conforme al criterio de los esquemas de composición volumétrica anexos.

13.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (UNF-H)

13.2.1.- Ámbito y características.

Comprende las zonas grafiadas en los planos de Proyecto de Plan Parcial como UNF-H.

13.2.2.- Topología de la edificación.

Se autoriza tanto la construcción de cualquiera de los siguientes grupos edificatorios:

- Viviendas aisladas.
- Viviendas pareadas (Un par).
- Viviendas en hilera o adosadas: hasta un número máximo de 8 unidades.

13.2.3.- Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima edificable la parcela de ciento setenta metros cuadrados. (170 m²)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento setenta metros cuadrados por vivienda. (170 m²/viv.)
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que seis metros. (6 m.)





c) *La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis metros. (6 m.)*

13.2.4.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima será de 0,69 m² construidos por m² de parcela neta (0,69 m²/m²), computando conforme al criterio de los esquemas de composición volumétrica anexos.





ORDENANZA . EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

Esta zona queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de titularidad tanto pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, así como todos los usos sociales que sean necesarios y aceptados por el Ayuntamiento.

Dado el carácter diferencial de esta Ordenanza no se definen:

- 1.- Tipología edificatoria.*
- 2.- Condiciones de la parcela.*
- 3.- Retranqueo o separación a linderos.*
- 4.- Ocupación de parcela.*
- 5.- o edificabilidad.*

Que requerirán un estudio pormenorizado por parte de los Servicios Técnicos municipales y la Corporación, en función de los requisitos específicos de las Actividades que se propongan.

1.- Altura de la edificación.

El número máximo de plantas autorizadas es de dos (2), en cualquier caso. No obstante se autoriza una altura máxima de coronación de siete (7) metros en zona de edificación consolidada, pudiendo alcanzar los diez (10) metros en zona aislada y siempre que se prevea un retranqueo a linderos mínimo de cinco (5) metros.

2.- Condiciones estéticas particulares

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, pudiendo ser paramento ciego hasta una altura de sesenta (60) centímetros y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.





ORDENANZA. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

1. Ámbito y características

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres de los núcleos urbanos, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

2. Condiciones de la parcela

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebida o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con una altura de coronación máxima de tres (3) metros y una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten así mismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

No se superará el uno (1 %) por ciento de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

4. Condiciones estéticas particulares

Se procurará que los elementos que se coloquen se integren en el arbolado y vegetación existentes.

BURGOS, Marzo 2003

EL ARQUITECTO:

JOSE MIGUEL GASCON SALDAÑA

