



APROBADO INICIALMENTE POR
ESTE AYUNTAMIENTO... 12 JUN 1998

APROBADO PROVISIONALMENTE POR
ESTE AYUNTAMIENTO... 11 SEP 1998

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR LA COMISION PROVINCIAL
DE URBANISMO DE BURGOS
FECHA 02 MAR. 1999



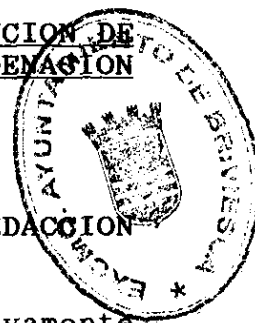
MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA LA RESOLUCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 5.U.E.8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BRIVIESCA.

REGISTRADO CON EL

Nº 1292-98

EL ARQUITECTO DE VISADO.



1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL P.E.R.I.

La ciudad de Briviesca, tiene aprobado definitivamente Plan General de Ordenación Urbana. El solar que nos ocupa está regulado por la ordenanza 5 de dicho Plan. La ordenanza 5 plantea numerosas unidades de ejecución, entre ellas la 5.U.E.8., que es la que se aplica al este solar. El instrumento previo de ordenación de esta unidad de ejecución será mediante un P.E.R.I.

En consecuencia la justificación y procedencia de la redacción del P.E.R.I. viene impuesta por el P.G.O.U.

2.- AUTOR DEL ENCARGO.

El encargo de la redacción del P.E.R.I. es por iniciativa particular tratándose del propietario mayoritario de la unidad de ejecución. Dicho propietario es Eldima Construcciones, S.A. representada por D. Eloy Perez Rodrigo con domicilio en Plaza Mayor, 20 entreplanta de Briviesca.

3.- AUTOR DEL P.E.R.I.

El Arquitecto D. Miguel Angel Martínez Movilla colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el nº 228 y con ejercicio en la Demarcación de Burgos, en representación de la Sociedad Profesional Martínez Movilla Arquitecto Superior, S.L. con domicilio en Avd. del Cid, 3-5º-K de Burgos.

4.- SITUACION.

La unidad de ejecución 5.U.E.8. comprende los solares sobre la que se desarrolla el P.E.R.I. está situado en la margen izquierda del denominado Camino de San Francisco de Briviesca, según queda indicado en el plano de situación.

Su forma es alargada a lo largo del camino por el que tiene su acceso.

Esta zona se encuentra en las afueras de la Ciudad, estando urbanizada justamente hasta donde empieza esta unidad de ejecución.

-1-



Demarcación DE BURGOS

- 3 JUN. 1998

VISADO

ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO
DE VISADO URBANISTICO



La tipología existente en esta zona es de viviendas unifamiliar.

El tráfico en esta zona es escaso ya que esta calle da acceso a las fincas de cultivo que hay en la zona.

Tiene un camino que atraviesa el terreno transversalmente y por el que discurre un tubería de agua potable que viene desde una captación hasta el deposito general, regulador y de distribución del agua potable del Municipio.

Tambien atraviesa el terreno una linea electrica.

En la actualidad el solar sobre el que se actúa tiene acceso rodado a traves del Camino San Francisco. No dispone de ningún otro servicio, estando estos en las cercanías del solar, siendo por tanto necesario y por consiguiente estando prevista la dotación de todos los servicios urbanos.

5.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los propietarios afectados por la unidad de ejecución son cuatro. Sus nombres y superficie de propiedad se relacionan a continuación.

1.- D. Francisco Ortiz Diez con domicilio en c/ Eras de Burgos. Briviesca y DNI nº 13.043.018 en representación propia y de D. Isidoro, Lázaro y Jose María Ortiz Santos

Superficie aportada

Superficie bruta 10.800 m2

Superficie neta 10.590 m2

2.- D. Felipe del Val Sanz con domicilio en c/ San Roque, 7 de Briviesca y DNI nº 13.195.827 en representación propia y de Dña Milagros Arnaiz Arnaiz y Dña. Teresa del Val Sanz

Superficie aportada

Superficie bruta 4.003 m2

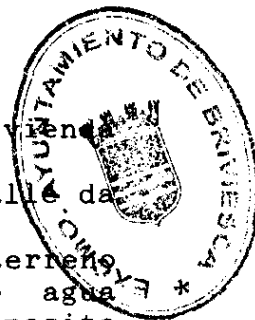
Superficie neta 3.903 m2

3.- D. Donato Martínez Campomar con domicilio en c/ Pedro Ruiz, 10 de Briviesca y DNI nº 13.061.384 en representación propia y de Dña Begoña García Vadillo, D. Felix Aransay Rioja y Dña. Marina García Vadillo.

Superficie aportada

Superficie bruta 6.817 m2

Superficie neta 6.574 m2



4.- Dña Julia del Campo Martínez con domicilio en Carretera de Quintanillabón, 54 de Briviesca y DNI nº 13.27.686.

Superficie aportada

Superficie bruta 8.848 m²

Superficie neta 8.424 m²



Los tres primeros propietarios han cumplimentado un contrato de permuta con la Empresa Constructora Briviesca Eldima Construcciones, S.A. con domicilio en Plaza Mayor, 20-entrepiso de Briviesca y que está representada por D. Eloy Perez Rodrigo con domicilio en Briviesca Plaza Mayor, 20-entrepiso. El cuarto propietario actúa en su nombre propio.

Por tanto y en adelante consideramos dos propiedades que son y denominaremos en lo sucesivo:

Propietario 1

- Eldima Construcciones, S.A. con

Superficie bruta 21.620 m²

Superficie neta 21.067 m²

Propietario 2

- Dña Julia del Campo Martínez.

Superficie bruta 8.848 m²

Superficie neta 8.424 m²

En consecuencia la superficie total de la 5.U.E.8. es

Superficie bruta 30.468 m²

Superficie neta 29.491 m²

El camino que atraviesa transversalmente el solar no se ha considerado como una parcela mas a ningún efecto, ya que por tener la servidumbre de paso de la tubería general de agua potable, se ha considerado conveniente mantener su trazado. Además se ha previsto ensancharlo a base de ceder suelo de los particulares.

6.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

- Finalidad.-

La propuesta que se desarrolla tiene como finalidad principal dar solución a la Unidad de Ejecución que marca el PGOU.



- Regularización.-

Se ha realizado una regularización de los terrenos comprendidos en dicha Unidad de Ejecución.

Esta regularización ha sido consensuada con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Briviesca.

Consiste en cambiar una pequeña porción de terreno que se cede, a cambio de otra, exactamente iguales superficie que se introduce.

La superficie que se cede y la que se introduce son exactamente iguales teniendo ambas 565 m². Por tanto no supone variación alguna en las condiciones de aprovechamiento urbanístico, quedando la unidad de ejecución en idénticas condiciones.

Esta regularización solamente afecta a uno de los propietarios, por tanto no hay que establecer ningún tipo de compensación a los demás.

La justificación de esta regularización es posibilitar el trazado de una calle interior que recorra todo el solar que comprende la Unidad de Ejecución, con entrada y salida por los dos extremos de la unidad de ejecución. Con la regularización propuesta quedan parcelas edificables a ambos lados de la calle interior. De otro modo, teniendo en cuenta que el terreno se estrecha sensiblemente en el último tercio no habría fondo suficiente para situar parcelas edificables a ambos lados de la calle.

De esta forma se consigue una uniformidad en el trazado de la calle, un aprovechamiento mejor distribuido y una regularización de la edificación prevista.

-Superficies.-

Las superficies aportadas son las siguientes:

Propietario 1

Superficie bruta 21.620 m²

Superficie neta 21.067 m²

Propietario 2

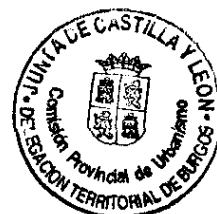
Superficie bruta 8.848 m²

Superficie neta 8.424 m²

Total superficie bruta 30.468 m²

Total superficie neta 29.491 m²

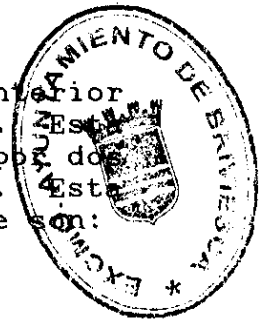
El camino que atraviesa transversalmente la unidad de ejecución no se ha contabilizado su superficie a ningún efecto ya que como se ha dicho en el punto 4 "situación" tiene una servidumbre de paso de una tubería principal de agua potable hasta el depósito general. Esta decisión ha sido consultada con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Briviesca habiendo llegado a esta decisión.



-Infraestructura.-

Se ha previsto el trazado de una nueva calle interior que recorre todo el solar en su sentido longitudinal. Esta calle tendrá una anchura de 10 m. estando compuesta por dos aceras de 1,50 m. de ancho y la calzada de 7,00 m. Esta calle estará dotada de todos los servicios básicos que son:

- Abastecimiento de agua potable
- Red de saneamiento unitaria
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Red de suministro de gas natural
- Canalización para telefonía



Los servicios se dispondrán con secciones suficientes para toda la zona en desarrollo y en cualquier caso siguiendo las directrices de las compañías suministradoras y las del Ayuntamiento.

Los enganches a las redes principales se efectuarán en los lugares que así lo indiquen las compañías suministradoras o el Ayuntamiento.

Está previsto la urbanización de la semicalle principal por ser la que está afectada en la unidad de ejecución, estando acordado así con el Ayuntamiento de Briviesca.

- Tráfico.-

El desarrollo de la unidad de ejecución no preve generar mas tráfico del que existe en la actualidad, o al menos un tráfico que no pueda asumir el propio trazado de la unidad de ejecución, ya que la calle interior tiene capacidad suficiente para la edificación máxima a realizar. Teniendo en cuenta que se trata de edificación de tipo unifamiliar en sus tres grados, aislada, pareada y adosada, disponiendo cada parcela de aparcamiento propio.

También hay que destacar que no se preve ningún uso terciario que pudiera generar tráfico, siendo el único uso el residencial.

- Tipología.-

La tipología de la edificación prevista es de vivienda unifamiliar en sus tres grados que son vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar pareada y vivienda unifamiliar adosada.

Esta tipología es la que hay en la zona y la que permite la ordenanza que aplica el PGOU.



- Cesiones.-

Se ha previsto la realización de las cesiones obligatorias, detallando a continuación la forma en que se propone realizarlas.

Tratándose de dos propietarios los que concurren en esta unidad de ejecución y procurando la máxima facilidad de gestión se ha realizado el cálculo de las cesiones y se ha materializado en una parcela situada de tal forma que cada uno de los dos propietarios cede su parte proporcional en su propiedad original. De esta forma se posibilita realizar la urbanización y posterior edificación en dos fases independientes ya que cada propietario urbaniza, realiza la cesión y edifica en su propiedad original, ya que el reparto de cargas y beneficios se ha calculado para que resulte proporcional a las propiedades originales y en todo caso con pleno conocimiento y aprobación de las partes.

Se acompaña la ficha que el PGOU propone para esta zona.



UNIDAD DE EJECUCION

DENOMINACION:

5. U.E. 8

FICHA DE CARACTERISTICAS

LOCALIZACION PLANOS:

0.570.

ORDENANZA DE APLIC.: ZONA 5-2^a

SUPERFICIE VIARIO : 2.090 m²

N^o DE PLANTAS : 2

SUP. ESPAC. LIBRES : -

COEFIC. OCUPACION : -

SUP. SUELO EQUIP. : -

EDIFICAB. PUBLICA : -

SUP. SUELO CON APROV.: 28.110 m²

EDIFICAB. PRIVADA : 9.060 m²

SUPERFICIE TOTAL : 30.200 m²

EDIFICAB. TOTAL : 9.060 m²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 5

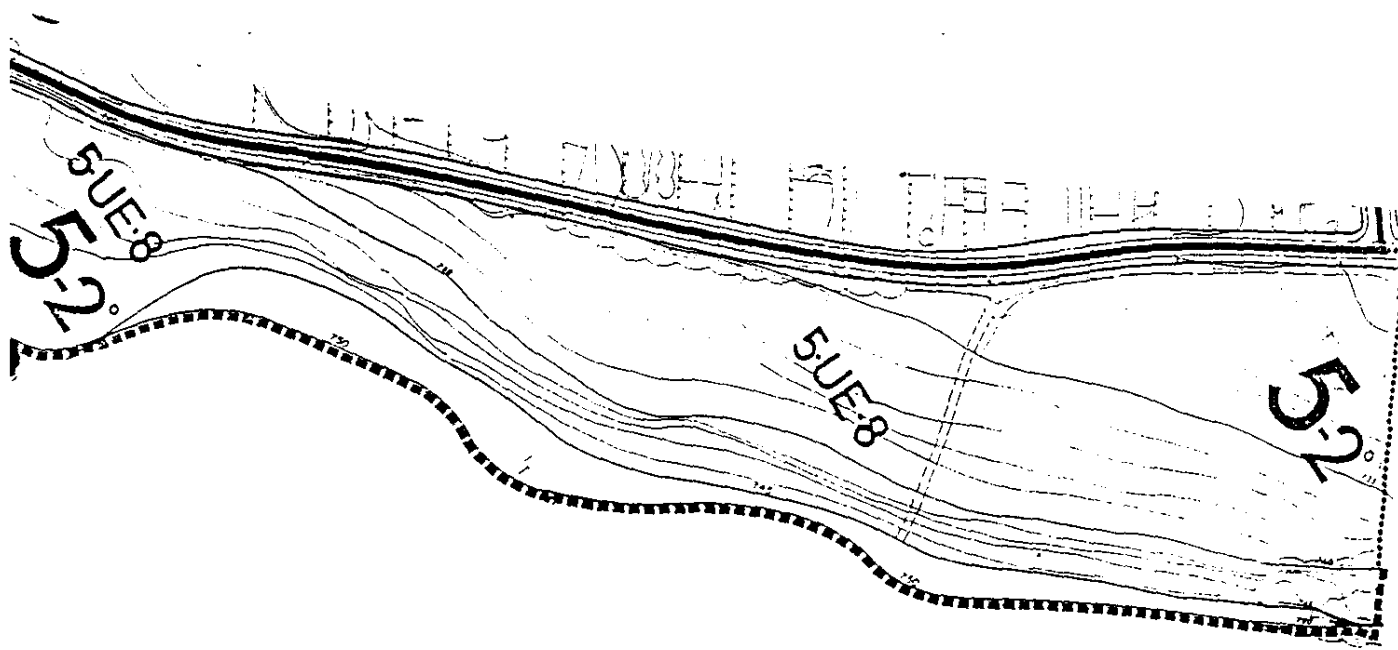
CARGAS:

CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN.: P.E.R.I.

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION

PLANO:



OBSERVACIONES: Las superficies y aprovechamientos son estimados debiendo ajustarse definitivamente en el E.D. Aprovechamiento Medio 0,30 m²/m² s/Total de la Unidad.

ANULA A ENTERIORES

AGOSTO - 1988



A continuación se detalla con cifras la propuesta.

El cálculo de la edificabilidad total.

Se realiza aplicando 0,3 m²/m² a la superficie bruta.

Superficie bruta total 30.468 m²

30.468 m² x 0,3 m²/m² = 9.140 m². edificables

Edificabilidad bruta correspondiente a cada propietario

Edificabilidad correspondiente al propietario 1

21.620 m² x 0,3 m²/m² = 6.486 m² edificables.

Edificabilidad correspondiente al propietario 2

8.848 m² x 0,3 m²/m² = 2.654 m² edificables.

Cálculo de las cesiones obligatorias

- 10% de la edificabilidad.

cesión del propietario 1. 6.486 m² x 10% = 649 m²

cesión del propietario 2 2.654 m² x 10% = 265 m²

cesión total.....914 m²

- 10% del suelo con aprovechamiento

cesión del propietario 1 10% 17.774 m² = 1.777 m²

cesión del propietario 2 10% 6.884 m²= 688 m²

cesión total.....2.465 m²

- cesiones para calles

calle San Francisco

cesión propietario 1 684 m²

cesión propietario 2 438 m²

total cesión 1.122 m²

calle interior

cesión propietario 1 2.997 m²

cesión propietario 2 1.526 m²

total cesión 4.523 m²

pasaje transversal

cesión propietario 1 165 m²

total cesión 165 m²

cesión total propietario 1 3.846 m²

cesión total propietario 2 1.964 m²

total cesión calles 5.810 m²





TITULO 5

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION



TITULO 5.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES

1. Las presentes condiciones tienen por objeto el establecimiento de las normas a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus características propias y con su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración total.

3. Los diferentes aspectos que se regulan por estas condiciones vienen agrupados bajo los siguientes epígrafes:

Condiciones Morfológicas.

Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios.

Condiciones de Seguridad en los Edificios

Condiciones Ambientales

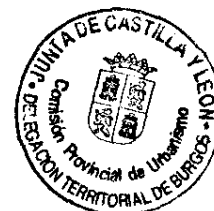
Condiciones Estéticas.

4. Las edificaciones además de las condiciones generales de este título deberán cumplir las que sean de aplicación en razón de los usos y su ubicación territorial y las que correspondan en virtud de la legislación y reglamentaciones específicas vigentes.



Artículo 5.1.1.

OBJETO Y APLICACION



CAPITULO 2.

CONDICIONES MORFOLOGICAS

La regulación morfológica de la edificación se precisa para cada una de las áreas territoriales a partir de los parámetros y condiciones generales que se definen a continuación.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada en planta baja del edificio, en su caso, con el terreno. Pueden distinguirse dos situaciones:

a. Alineación de Edificación: será aquella que determine la posición de la edificación a partir de la cual se medirá el fondo edificable autorizado.

b. Alineación de Manzana: será aquella que determine el área en la que dentro de la cual pueda situarse la edificación libremente en base a las condiciones particulares de la correspondiente zona de ordenanza.

Es la línea que señala el planeamiento o determina la ordenanza correspondiente para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación en altura y el espacio libre de la parcela, o edificable únicamente en planta baja.



Artículo 5.2.1.

DEFINICIONES

Artículo 5.2.2.

PARCELA

Artículo 5.2.3.

LINDEROS

Artículo 5.2.4.

ALINEACION EXTERIOR

Artículo 5.2.5.

ALINEACION INTERIOR



Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 5.2.6.

MANLARA

1. Es la menor superficie fijada por el planeamiento para cada área del territorio municipal a los efectos de edificación, segregación o parcelación.

Artículo 5.2.7.

PARCELA MINIMA

2. No se permitirán divisiones o segregaciones que den lugar a parcelas de menor tamaño que la determinada como mínima.

3. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

4. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas, cuando, satisfaciendo el resto de las condiciones que sean de aplicación por la clase de suelo en que se ubique, conste documentalmente su existencia con anterioridad a la aprobación de estas Normas.



1. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Artículo 5.2.8.

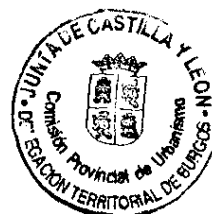
PARCELA EDIFICABLE

2. En Suelo Urbano, para que una parcela pueda ser edificada se deberán cumplir las determinaciones que se establecen en el artículo 9.2.4. de estas Normas.

Además de las condiciones anteriormente descritas, se deberán cumplir las que sean aplicables en razón del uso a que se destine y de la zona de ordenanza en que se encuentre.

3. En Suelo Urbanizable, la parcela mínima edificable se determinará en el correspondiente Plan Parcial.

4. En Suelo No Urbanizable, para que una parcela pueda ser edificable, además de las condiciones que sean de aplicación en virtud del área en que se ubique, se deberán cumplir las condiciones que se regulan por los artículos 7.2.3. y 7.2.27. de estas Normas.



Cuando estas normas o el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Artículo 5.2.9.

PARCELA MÁXIMA

En Suelo Urbano tendrán la consideración de solar las parcelas que satisfagan las condiciones que se establecen en el artículo 9.2.3. de estas Normas.

Artículo 5.2.10.

SOLAR

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 5.2.11.

RASANTE

Es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta veinte metros de la alineación de fachada, debiendo escalonarse en el caso de que resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 20 m se escalonará en tramos máximos de 20 metros midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

Artículo 5.2.12.

COTA DE REFERENCIA

En todo caso se estará a lo que se determina en los artículos 5.2.27 y 5.2.30 siguientes.

Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. (Coincide con la alineación de edificación definida en el art. 5.2.4.).

Artículo 5.2.13.

LÍNEA DE EDIFICACION

Son los paramentos comunes en edificaciones colindantes o los que se levantan pegados a los linderos de la parcela que no resultan definidos por alineaciones exteriores.

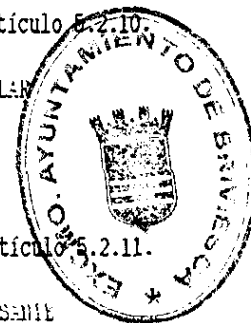
Artículo 5.2.14.

MEDIANERÍAS

Son los paramentos laterales o traseros ciegos.

Artículo 5.2.15.

TESTEROS



Es la separación de la línea de edificación con respecto a las alineaciones o linderos de la parcela.

Artículo 5.2.16

RETENQUEO

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas o testeros. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto, si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

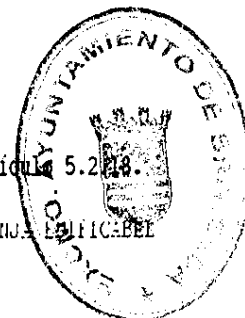
Artículo 5.2.17

SEPARACION DE EDIFICIOS

Es el ancho de parcela medido desde la alineación exterior en el interior del cual se puede ubicar la edificación.

Artículo 5.2.18.

FRANJA EDIFICABLE



Es el parámetro que señala, cuantitativa y, en su caso, gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, (alineación interior), mediante la expresión de la distancia entre cada uno de sus puntos y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 5.2.19.

FONDO EDIFICABLE

1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de la construcción entre alineaciones.

Artículo 5.2.20.

SUPERFICIE OCUPADA

2. Las superficies contenidas en plantas de sótano no se considerarán a efectos de contabilizar la superficie ocupada.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

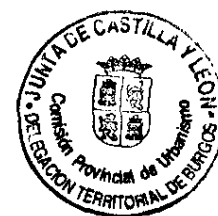
Artículo 5.2.21.

SUPERFICIE OCUPABLE Y
COEFICIENTE DE OCUPACION

2. Su cuantía puede señalarse:

a. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.

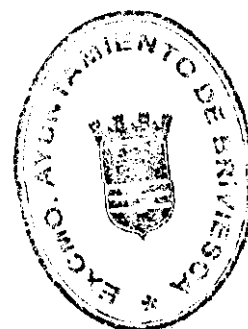
b. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, o como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.



3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo, tanto los espacios correspondientes a la superficie ocupada como los correspondientes a retranqueos, separación a linderos y patios de manzana, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

5. A estos efectos se entenderá que en general su aplicación es sobre parcela neta a no ser que se modifique ésta determinación en las correspondientes Normas Particulares.



Es el área restante al aplicar las condiciones de superficie ocupable y coeficiente de ocupación de parcela y en la que no está autorizada la edificación, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Artículo 5.2.22.

SUPERFICIE LIBRE DE
PARCELA

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación incluidos sótanos y semisótanos.

Artículo 5.2.23.

SUPERFICIE EDIFICADA

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso.

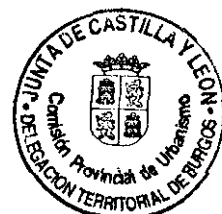
3. En el cómputo de la superficie edificada se estará a lo que se determina en el Art. 5.2.25. siguiente.

4. Superficie construida total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que limitan locales con altura superior a 1'50 metros.

Artículo 5.2.24.

SUPERFICIE UTIL



Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en la correspondiente zona de ordenanza en su caso.

A estos efectos no se consideran superficies construidas las correspondientes a sótanos, semisótanos, en los que su altura libre no supere en 1'00 m. la de la rasante, vuelos, cualquiera que sea su condición, y los espacios bajo cubierta.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable (Art.5.2.5) y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable (Art.5.2.5.) y la superficie neta, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres o de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma, o volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

1. La altura máxima de un edificio (altura de la edificación o altura de cornisa) es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno medida desde la cota de nivelación hasta el borde inferior del forjado de la última planta permitida en las condiciones que se determinan en el artículo 5.2.12. La altura puede fijarse en metros, número de plantas o ambos, debiendo cumplirse en todo caso la regulación de altura libre (máxima y mínima) para cada una de las plantas del edificio.

Artículo 5.2.25.

SUPERFICIE EDIFICABLE

Artículo 5.2.26.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD



Artículo 5.2.27.

ALTURA DE LA
EDIFICACION



2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. En el número de plantas que señale el Plan se considera incluida la planta baja, aunque sea diáfana o con soportales.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejados y/o azoteas a fachada y patio según se determina en las condiciones particulares de cada zona.

En el primer caso la altura desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cumbrera (punto más alto de la edificación) por su parte exterior, no podrá superar los 3'50 m.

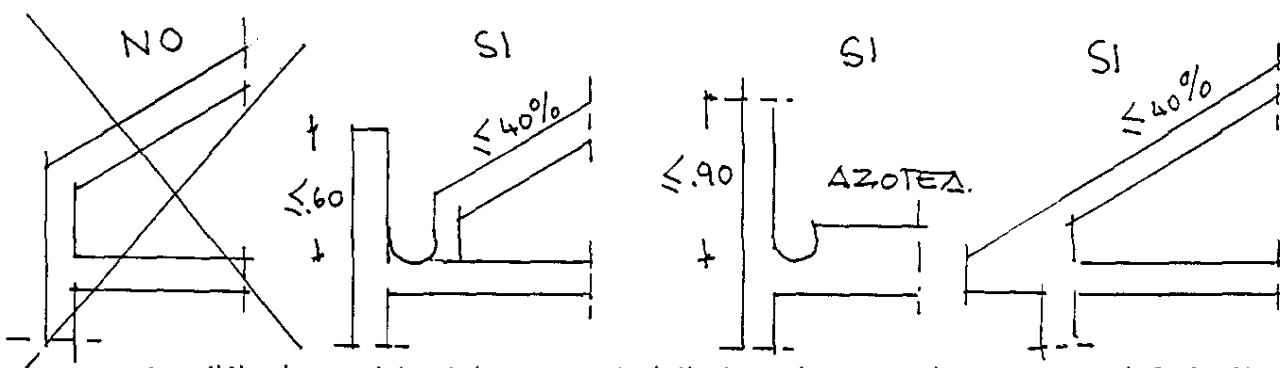
La pendiente máxima del faldón no será superior al 40 %.

En el segundo caso (azoteas), la altura máxima queda definida así mismo de acuerdo con lo que se determina en el artículo 5.2.27.

En ambos casos podrá autorizarse la construcción de un peto, de altura máxima 0'60 m. si la cubierta no es visitable y de 0'90 m. si la cubierta es visitable, en las condiciones siguientes:

Artículo 5.2.28.

CUBIERTAS



Las edificaciones podrán cubrirse como se ha indicado en el Art. anterior con tejado o azoteas, y en uno y otro caso por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán los siguientes usos e instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas.

Se prohíbe, en todo caso, su situación en fachada debiendo situarse a una distancia de ésta no inferior a su altura (4 m. sobre la máxima permitida).

Se autorizará, así mismo, la utilización del espacio bajo cubierta como trastero o como pieza habitable, siempre que, en este caso, dicho espacio esté vinculado a la planta inmediatamente inferior.

Queda expresamente prohibida la construcción de áticos y mansardas.

Artículo 5.2.29.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA Y APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA



1. A los efectos de medición de la altura en situaciones atípicas se establecen los siguientes criterios: (Figura 3)

a. En solares con frente a dos calles opuestas, reguladas con distinta altura, se aplicará la correspondiente a cada calle hasta el fondo edificable. En caso de producirse solape de los fondos edificables la superficie común tendrá la altura que corresponda a la media de las dos calles.

b. En solares de esquina a dos calles reguladas con distinta altura, se podrá edificar, en fachada a la de menor altura, con la altura de la mayor en una longitud igual al fondo edificable desde la esquina. En el caso de esquinas en ángulo mayor o menor de 90° se procederá según se precisa en los croquis que se acompañan.

2. En todos los casos que se produzcan solapes de superficies con diferente altura reguladora, se edificará con la altura media que corresponda tomada con exceso, si el resultado se produce por fracciones de media planta.

3. En el caso de solares en pendiente, la altura de la edificación se medirá según se determina en los artículos 5.2.12. y 5.2.27. No obstante, se deberán escalonar la edificación en un frente menor de 20 m., siempre y cuando el nivel de piso de planta baja sólo supere en 1'30 m. la rasante de la calle.

La altura máxima en número de plantas, deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá (en metros) a partir de la cota de nivelación de acuerdo con lo determinado en el punto 5.2.12.

1. Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. La altura libre de piso es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

3. La instalación de falsos techos no disminuirá las alturas libres mínimas permitidas.

Artículo 5.2.30.

MEDICION DE LA ALTURA
EN SITUACIONES ATIPICAS

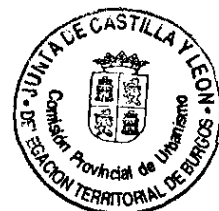


Artículo 5.2.31.

ALTURA MAXIMA EN EDIFICA
CION ABIERTA Y UNIFAMI-
LIAR

Artículo 5.2.32.

ALTURA DE PISO



1. Son los diferentes niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Se consideran a efectos del planeamiento los siguientes:

Artículo 5.2.33.

PLANTAS

a. Sótano. Se entiende por planta sótano aquella que tiene su techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.

La altura libre no será inferior a 2'25 m., ni la altura de piso inferior a 2'50 m., salvo lo dispuesto para garajes en el artículo 6.4.39.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la excepción que señala el artículo 5.2.21 o las que puedan establecerse en las Ordenanzas particulares. No consume aprovechamiento.

b. Senisótano. Es aquella que tiene el plano del suelo por debajo de la cota de nivelación y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los senisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1'30 m. de la rasante de la acera.

La altura libre no será inferior a 2'25 m. ni la altura de piso inferior a 2'50 m., salvo lo dispuesto para garajes en el punto 6.4.39.

Si la altura libre por encima de la cota de nivelación es menor o igual a 1'00 m. no computará como planta aunque deberán cumplirse en todo caso el resto de las condiciones de aprovechamiento y altura máxima.

c. Planta Baja. Es la coincidente con la cota de nivelación, con una tolerancia de + 30 cm. o la altura del senisótano por encima de dicha cota de nivelación.

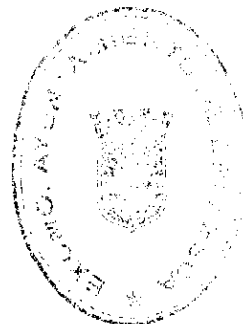
d. Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en la posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda al 50 % de la superficie útil del local a que está adscrita y que no se refleje en fachada.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine con un mínimo de 2'20 m.

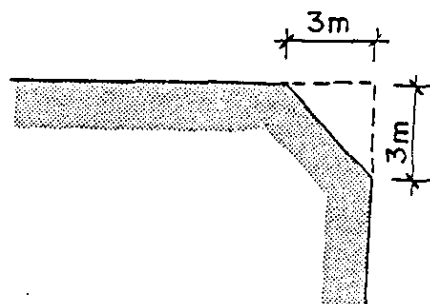
e. Planta de piso. Son todas las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f. Bajo cubierta. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2'50 m. excepto en el espacio bajo cubierta en el caso de que sea admisible su uso como pieza habitable.



1. En las áreas de edificación cerrada excluida la Zona 1 (Conjunto Histórico) y en los cruces de calles deberán disponerse chaflanes cuyos extremos estén situados a una distancia de 3 m. del punto de unión de las alineaciones exteriores.



2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

No se dispondrán chaflanes cuando los ángulos de las alineaciones sean superiores a 120 grados.

3. Podrán disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 10 cm de la alineación del chaflán.

4. Por lo que respecta a salientes y vuelos, el paramento del chaflán tendrá carácter de fachada autorizándose, por tanto, los vuelos en dicha zona.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

2. Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial de edificación con las condiciones que se indican para patios abiertos.

3. Se autorizan terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

1. En calles de anchura igual o superior a seis metros con las limitaciones que a continuación se señalan, se permitirá la construcción de un "volumen de vuelos" sobresalientes de la alineación oficial de fachada. Este volumen, formado tanto por cuerpos abiertos (balcones y terrazas), como por cuerpos cerrados, queda definido por:

Artículo 5.2.34.

CHAFLANES



Artículo 5.2.35.

SALIENTES, ENTRANTES Y RETRANQUEOS

Artículo 5.2.36.

VUELOS



a. En el Casco Antiguo (Ordenanza 1): Prohibidos los vuelos cerrados y las terrazas. Sólo se autorizan los balcones y miradores con un vuelo de 50 cm. en calles de anchura igual o superior a 6 m. En calles de ancho inferior a 6 m. sólo se autorizan los balcones. Esta determinación podrá modificarse en el correspondiente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

b. En el resto de las Zonas: Se autorizan toda clase de vuelos de dimensión máxima el 10 % del ancho de la calle y un máximo de 1'00 m.

2. Este volumen, excepto para el Casco Antiguo, se podrá disponer en voladizos libremente con las siguientes condiciones:

a. No superarán, en ningún caso, los 2/3 de la longitud de la fachada y se dispondrán a una altura superior a 3'00 m. Se separarán de las edificaciones o solares medianeros una longitud igual al vuelo y siempre mayor de 0'60 m.

b. En el supuesto de dos, o más fachadas, continuas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola. En el supuesto de fachadas no continuas (solares con fachadas a dos calles paralelas por ejemplo), el volumen de vuelos se contabilizará y se dispondrá por separado para cada una de ellas.

3. No se considerarán incluidos en el "volumen de vuelos" las cornisas, aleros y elementos arquitectónicos que, aún sobresaliendo de la alineación oficial no son parte de la superficie útil o habitable del edificio.

1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

2. Edificación entre medianeras o adosada, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, con las colindantes en los linderos laterales.

3. Edificación pareada, tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

4. Edificación en bloque abierto, tipología en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí, separados por espacios libres.

5. Manzana cerrada. Tipología en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser



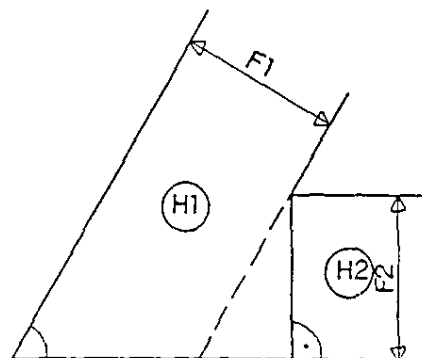
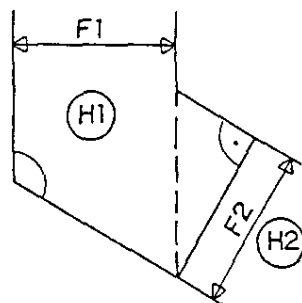
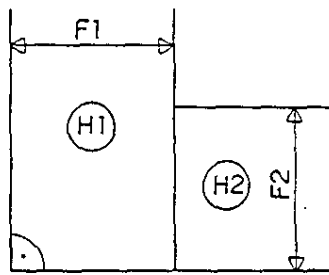
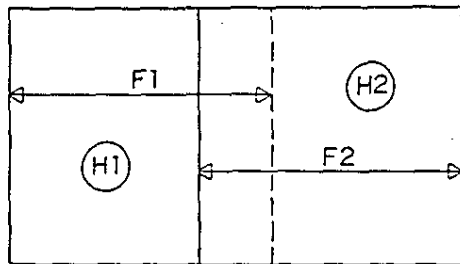
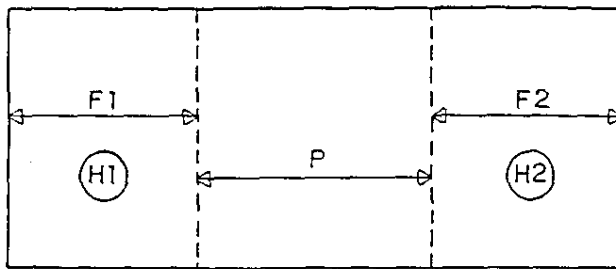
Artículo 5.2.37.

TIPOLOGIAS
EDIFICATORIAS



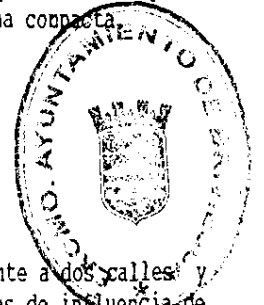
Manzana compacta en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie de suelo exceptuando los patios de parcela o, Manzana cerrada con patio de manzana en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.





1. Solar con frente a dos calles.

Si de la aplicación de las condiciones de fondo máximo por cada fachada resulta que $P \leq 3$ se podrá construir en manzana compacta.



2. Solar con frente a dos calles y solape de las zonas de influencia de los fondos.

$$H3 = \frac{H1 + H2}{2}$$

3. Solar en esquina = 90°

4. Solar en esquina > 90°

5. Solar en esquina < 90°

NOTA. H1 es la altura mayor. H2 es la menor altura. P: Patio.
La línea gruesa señala la influencia de la altura mayor.



CAPITULO 3.

CONDICIONES ESTETICAS

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macisos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad las impusiese.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

1. En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos como los de sus fachadas.

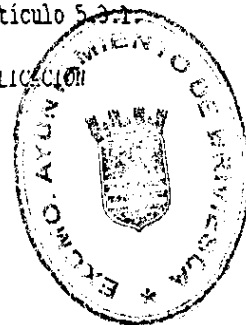
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramiento permanentes situados en la alineación oficial, de la altura y características señaladas en el artículo 3.3.7. de estas Normas.

Artículo 5.3.1.

APLICACIÓN



Artículo 5.3.2.

FACHADAS

Artículo 5.3.3.

MEDIANERIAS

Artículo 5.3.4.

CERRAMIENTOS



2. En las zonas de edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de 1'00 m de altura máxima completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2'00 m.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m., ni rebasen una altura de 2 m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el reñate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



1. Será obligatorio el retranqueo frontal y la construcción de soportales en planta baja, allí donde esté indicado en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

Artículo 5.3.5.

SOPORTALES

2. El ancho del soportal será:

a. El indicado por el retranqueo, en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

b. El de los soportales colindantes o del edificio preexistente, si no puede ser deducido según lo indicado en el párrafo anterior.

c. 2'5 m., si no puede ser deducido según lo indicado en los dos párrafos anteriores.

3. La altura libre máxima del soportal será la misma que la indicada en cada caso para la planta baja o la existente en su caso.

1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere y su zona de espera, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1'20 m. de luz.

Artículo 5.3.6.

PORTALES

2. En el casco antiguo y hasta que no se apruebe el Plan Especial, se autorizarán portales de menores dimensiones, tanto en las edificaciones



existentes, como en solares cuyo frente no supere los 8'00 m., en cuyo caso se regulará su ancho mínimo por la NTE-CPI-96.

3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, su posición respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleaniento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción.

En cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2'25 m. pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2'20 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 m., respetando, en todo caso, el arbolado.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2. Su saliente máximo será 20 cm. desde el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

Artículo 5.3.7.

CONSIDERACION DEL ENTORNO



Artículo 5.3.8.

TOLDOS

Artículo 5.3.9.

MUESTRAS



a. Quedan prohibidos los anuncios permanentes en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0'90 m., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0'50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0'25 por 0'25 y 0'02 m. de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán en todo caso las condiciones estáticas que se determinan para cada zona de Ordenanza.

c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0'90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d. Los anuncios no podrán colocarse en ningún caso como coronación de los edificios.

e. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada y se justifique su adecuación a la misma mediante el correspondiente proyecto.

f. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de la comunidad de propietarios.

g. En los muros linderos que quedan al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de estas normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

1. Se entienda por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2'25 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0'90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estos. Se autorizarán únicamente en Planta Baja o en edificios de uso exclusivo de acuerdo con lo determinado en el art. 5.3.9.e.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle y requerirán para su instalación la conformidad de la comunidad de propietarios.



Artículo 5.3.10.

BANDERINES



CAPITULO 4.

CONDICIONES HIGIENICAS

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, autorizándose únicamente el uso de almacenaje o garaje que no requiera la presencia prolongada de personas, o aquellas otras no residenciales vinculadas a la planta baja y que cumplan las obligadas condiciones de protección e higiene.

4. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

5. Se autorizan expresamente las viviendas en Planta Baja, con una altura sobre la rasante de 1 m. (incluido el forjado de piso). En este caso, el fondo máximo de la planta baja no superará el señalado para las plantas de piso.

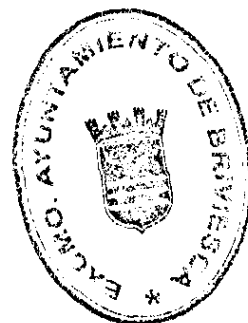
Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b. Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Artículo 5.4.1.

PIEZA HABITABLE



Artículo 5.4.2.

VENTILACION



1. Se estará en todo caso a lo que determina en cuanto a Ventilación e Iluminación de locales la legislación vigente aplicable en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación, de acuerdo con la normativa vigente.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de los edificios.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a. Patio de parcela: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b. Patio de manzana, es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre o edificable sólo en planta baja, único para todas ellas.

c. Patio inglés: es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en este Capítulo.

5. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

7. Se autorizan los vuelos a patios siempre que no den como resultado unas dimensiones mínimas a las exigidas para éstos.

Artículo 5.4.3.

VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES.

Artículo 5.4.4.

PATIO



Se dividen en dos grupos:

- a. Patios cerrados o abiertos a medianerías.
- b. Patios abiertos.

1. La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados se establece de tal manera que su forma en planta será tal, que permita inscribir una circunferencia de diámetro igual a 1/4 de su altura y en ningún caso inferior a 3 m.

A estos efectos la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la cara superior del alero de cubierta o de la coronación del peto en su caso.

2. En el supuesto de viviendas de protección oficial se estará a la normativa que respecto a patios cerrados existe para estas viviendas.

1. Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de 6 metros con una profundidad máxima de 9'00 m.

2. En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedar una separación mínima entre ésta y el patio de 2'50 m.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más alto.

Artículo 5.4.5.

PATIOS DE PARCELA

Artículo 5.4.6.

PATIOS CERRADOS



Artículo 5.4.7.

PATIOS ABIERTOS

Artículo 5.4.8.

PATIOS MANCOMUNADOS



No se consentirán cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 5.4.9.

CUBIERTAS EN PATIOS
DE PARCELA

1. Se estará a lo que expresamente se determinación en la correspondiente Norma Tecnológica. (N.T.E: I.S.V.).

Artículo 5.4.10.

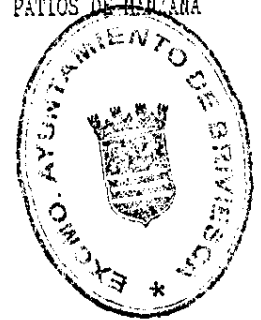
CONDICIONES DE VEN-
TILACION

1. Los patios de manzana se definen por las alineaciones interiores correspondientes.

Artículo 5.4.11.

PATIOS DE MANZANA

2. Los patios de manzana podrán ser libres o edificables sólo en planta baja según lo determinado en la Zona de Ordenanza correspondiente. En el primer caso no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a aparcamiento con cubierta que permita el ajardinamiento y a niveles inferiores a la cota de nivelación; pudiendo ser destinados a espacio libres o de aparcamiento sin ningún tipo de cerramientos laterales.



Se estará a lo que se determina en los artículos 5.2.33. y 5.4.1. anteriores.

Artículo 5.4.12.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

1. Sótanos. Se considerará como tal, aquella planta edificada y que se sitúa en su totalidad (altura libre) por debajo de la rasante.

Su altura mínima será de 2'20 m. y en ella no podrán instalarse piezas habitables.

2. Semisótanos. Se considerará como tal, aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura libre no sobrepase en 1'00 m. el nivel de dicha rasante.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de seguridad e higiene.



CAPITULO 5.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Artículo 5.5.1.

DOTACION DE AGUA

2. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Artículo 5.5.2.

ENERGIA ELÉCTRICA

2. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3. En todo edificio exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.



1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir en cada caso con la normativa vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los usuarios y vecinos.

Artículo 5.5.3.

CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO ANTENAS DE TELEVISION, ETC.

2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas la chimeneas de calefacción.

Todo edificio despondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 5.5.4.

SERVICIOS POSTALES



1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En Suelo Urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, siempre fuera de la vía pública y como máximo una por portal.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y en el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 m.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

1. Se estará a lo que en lo referente a este epígrafe tenga dispuesto o disponga el Ayuntamiento de Briviesca.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Resechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras

Artículo 5.5.5.

EVACUACION DE AGUAS
RESIDUALES



Artículo 5.5.6.

EVACUACION DE HUMOS

Artículo 5.5.7.

EVACUACION Y RETIRADA
DE RESIDUOS SOLIDOS



y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberá ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a la Normativa vigente sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga más de cuatro plantas (Baja + Tres), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.6.5. para las escaleras sin luz ni ventilación directa. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas, apartamentos o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

En todo caso será de aplicación lo que la normativa sectorial que le sea de aplicación establezca.

1. Aparcamientos obligatorios.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determina en estas Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

No obstante, podrá reducirse la dotación establecida siempre que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de dicho estándar.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre mínimo de 2'20 por 4'50 metros entre caras de pilares, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.

2. Las condiciones de acceso, ventilación, etc. son las que se establecen para cada caso en la Sección 5, Capítulo 4, Título 6 de estas Normas.

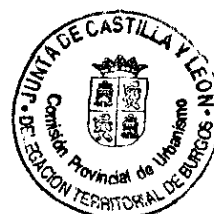


Artículo 5.5.8.

APARATOS ELEVADORES

Artículo 5.5.9.

DOTACION DE APARCAMIENTOS



CAPÍTULO 6.

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1'20 m., con una altura que será mayor o igual a 2'10 m.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

Artículo 5.6.1.

IDENTIFICACIÓN DE
EDIFICIOS

Artículo 5.6.2.

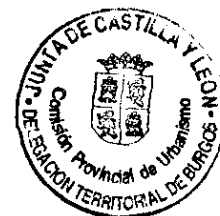
SEÑALIZACIÓN INTERIOR
EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.3.

PUERTA DE ACCESO

Artículo 5.6.4.

CIRCULACIÓN INTERIOR



a. Los portales tendrán una anchura mínima de 2'00 m. hasta el arranque de la escalera principal o ascensor, si lo hubiese, y su zona de espera. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1'20 m. de luz.

b. Los distribuidores de acceso a vivienda o locales tendrán ancho superior a 1'20 m. cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 1'40 m.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.



Artículo 5.6.5.

ESCALERAS

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener en general un ancho inferior a 1'00 m. y un ancho inferior a 0'85 m. en viviendas unifamiliares.

2. En las edificaciones de hasta cuatro plantas (Baja+Tres), se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera, la dimensión mínima del hueco libre para iluminación será de 0'80 m.

3. En los edificios de más de cuatro plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1'00 m² en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4. Se admitirán las escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las mínimas condiciones siguientes:

a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir el correspondiente vestíbulo de independencia y cumplir las determinaciones de la NTE-CPI-96.

b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea y otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c. Estarán construídas con materiales resistentes al fuego.

d. El ancho de cada tramo será el mismo que la escalera general del edificio.

5. En todo caso las escaleras cumplirán además las siguientes condiciones:

La huella y la tabica serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la tabica de 17'50 cm., ni la huella ser inferior a 28'5 cm.



6. Será obligatoria la instalación de un aparato elevador en edificios de más de 4 plantas (Baja+ires).

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 80 cm.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm. y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 cm. o una barandilla de 100 cm; Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 cm., ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor de 5 cm., ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandilla de las escaleras no será inferior a 90 cm., en el caso de estar constituidas por elementos verticales u horizontales, la distancia libre entre ellos no será superior a 12 cm.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, según la ordenanza municipal correspondiente, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas abiertas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad y el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario siempre que se justifique.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

Artículo 5.6.6.

RAMPAS



Artículo 5.6.7. *

PREVENCIÓN DE LAS
CAÍDAS

Artículo 5.6.8.

DERRIBOS



1. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponerse en el acto, por la Dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda igualmente a los técnicos municipales a quienes corresponde exigir que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa pudiendo, si fuera necesario y así se justificase, invadir parte o la totalidad de la acera, habilitando en este caso un paso provisional de peatones dotándose con las necesarias medidas de protección y seguridad.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por

Artículo 5.6.9.

APLOS



Artículo 5.6.10.

VALLADO DE OBRAS
Y LOCALES



la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo se tomen las necesarias medidas de seguridad. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

7. Con respecto al cerramiento de locales se estará a lo siguiente:

a. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

b. Si pasados tres meses de la terminación del edificio no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo de cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarle aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a almacenes, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.



Artículo 5.6.11.

CONSTRUCCIONES
PROVISIONALES



2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

Además de las determinaciones contenidas en las presentes normas a los efectos de regular la eliminación de barreras arquitectónicas deberá tenerse en cuenta, en general, lo dispuesto en la legislación correspondiente y en particular en todos los edificios de uso público será de aplicación el R.D.L. 556/1989 de 19 de Mayo.

Se estará a lo que se determina en la NBL-CPI-1996 en todo lo referente a las Condiciones de Protección contra incendios de los edificios (R.D. 2177/1996 de 4 de Octubre).



Artículo 5.6.12.

MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA

Artículo 5.6.13.

BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Artículo 5.6.14.

PREVENCIÓN DE INCENDIOS



CAPITULO 7.

CONDICIONES AMBIENTALES

1. En los Suelos Urbanos o Urbanizables solamente podran instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 241/61 de 30 de Noviembre) o dispongan medidas de corrección o prevención necesarias.

Artículo 5.7.1.

COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e. No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.



1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

Artículo 5.7.2.

LUGARES DE OBSERVACION DE LAS CONDICIONES

a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslunbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro de explosión.



b. en el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única o en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 5.7.2. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites impuestos por la Norma C.A.88.

Debiéndose en todo caso justificar dicho cumplimiento mediante la correspondiente ficha de características.

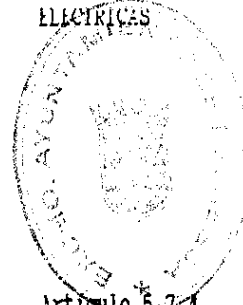
No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de las estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = $10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores.

LIMITES DE VIBRACIONES

	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 5.7.3.

EMISION DE RADIATIVI-
DAD Y PERTURBACIONES
ELECTRICAS

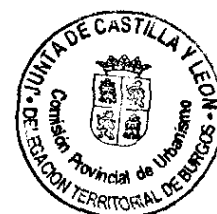


Artículo 5.7.4.

TRANSMISION DE RUIDO

Artículo 5.7.5.

VIBRACIONES



Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2. no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran interés o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura y otros.

Artículo 5.7.6.

DESILUMBRAMIENTOS

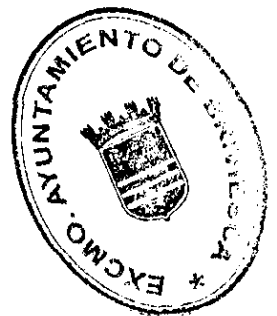
1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

Artículo 5.7.7.

EMISION DE GASES, HUMOS PARTICULAS Y OTROS CON- TAMINANTES ATMOSFERICOS

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 5.7.2.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.



Las aguas residuales procedentes de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento en caso de que las Ordenanzas Municipales en este tema así lo permitan por su composición y características. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Previa la conexión, deberán instalar una arqueta para posibilitar la toma de muestras y los controles pertinentes.

Artículo 5.7.8.

VERTIDOS INDUSTRIALES

En lo referente a las instalaciones de Calefacción, Acondicionamiento de Aire, Agua Caliente, Gas, Teléfono, Antenas de Televisión, etc. se estará a lo siguiente:

Artículo 5.7.9.

INSTALACIONES

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores etc., deberán cumplir con la Normativa vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.



Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m³ de local por cada 1 m² de patio.

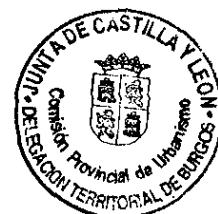
Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, saliente, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan estropearse. Estarán situados al menos a 2'50 metros de la cota de nivelación. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Independientemente a las normas anteriores se deberán cumplir todas las que correspondan en orden a la evitación de molestias.

Además de los establecidos en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores.

No se tolerarán a menos de 2'50 m. de la cota de nivelación.

Las obligatorias antenas colectivas de televisión y, en su caso, de frecuencia modulada, se situarán en la cubierta de la edificación.



Edificabilidad neta que queda a cada propietario

Edificabilidad neta propietario 1	5.837 m2.
Edificabilidad neta propietario 2	2.389 m2.

Suelo con aprovechamiento que queda a cada propietario

Suelo para propietario 1	15.997 m2
Suelo para propietario 2	6.196 m2



7.- PLANEAMIENTO BASE.

El planeamiento base para la redacción del P.E.R.I. es el Plan General de Ordenación Urbana.

Dicho plan cuenta con la aprobación definitiva dada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos.

8.- ORDENANZAS DEL P.E.R.I.

- Normas generales de la edificación.

A continuación se transcribe las normas generales de la edificación del PGOU.



- Ordenanza de aplicación.

La 5.U.E.8. esta sujeta a las determinaciones de la ordenanza 5 grado 2 del PGOU.

A continuación se transcribe la mencionada ordenanza 5 grado 2.

CAPITULO 5.

ORDENANZA 5. ENSANCHE EXTENSIVO I.

SECCION 1.

APLICACION.

Corresponde a las áreas destinadas a vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada que se señalan en los Planos de Ordenación con el código 5.

Artículo 11.5.1.

DESCRIPCION

Todas las que se regulan en el artículo 12.1.19. de estas Normas.

Artículo 11.5.2.

CBRAS PERMITIDAS



SECCION 2.

CONDICIONES DE LA ORDENACION Y DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas se establece la siguiente Parcela Mínima para todos los grados:

Para Edificación Aislada: 500 m²

Para Edificación Pareada: 350 m²

Para Edificación Adosada: 250 m²

Se autorizan en todo caso parcelas de menor dimensión, siempre y cuando estén registradas con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas.

Asimismo para edificación adosada podrá modificarse la Parcela Mínima (en más o menos) mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle del Área de Actuación o Unidad de Ejecución.

1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación.

GRADO 2

Altura máxima (Plantas m) (contabilizada según artículo 5.2.27.)	2,6,70
Ocupación máxima sobre parcela (%)	35
Edificabilidad (m ² /m ²)	0'30
Separación mínima a alineación exterior (m)	3
Separación mínima a linderos	3
Altura libre mínima de piso (m)	2'60

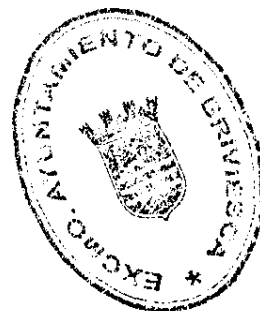
En el caso de Unidad de Ejecución, Edificabilidad Bruta s/U.E.

En el caso de licencia directa, Edificabilidad Neta s/parcela para Edificación Aislada o Pareada. Para Edificación Adosada, la edificabilidad se aplicará a la totalidad del área ordenada.

2. Cuando se precise, para proporcionar accesibilidad y/o proceder a la ordenación de parcelas y volúmenes, se actuará por intermedio de un Estudio de Detalle afectando a recintos de superficie no inferior a 2.500 m².

Artículo 11.5.3.

PARCELA MINIMA



Artículo 11.5.4.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION



3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

. Cuando la edificación colindante sea medianera.

. En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

. La construcción así mismo podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de chalets en hilera, (edificación adosada) siempre que sean soluciones de proyecto unitario y se mantengan las condiciones de edificabilidad que se determinan en este artículo.



SECCION 3.

CONDICIONES DE USO.

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 5 es el residencial.

Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, sin quiebros en la misma ni buhardillas.

Artículo 11.5.5.

USO CARACTERISTICO

1. Industria. Prohibido.

Artículo 11.5.6.

2. Comercial. Prohibido.

USOS COMPATIBLES

3. Servicios del Automóvil. Permitido únicamente su Clase 3ª.

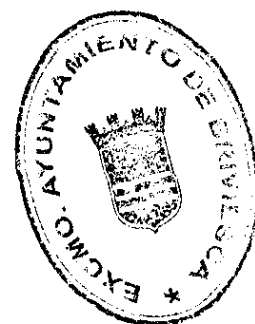
4. Hotelero: Prohibido.

5. Oficinas: Permitido únicamente en Clase 2ª.

6. Salas de Reuniones: Prohibido.

7. Establecimientos Públicos: Prohibido.

8. Equipamiento Comunitario: Prohibido.

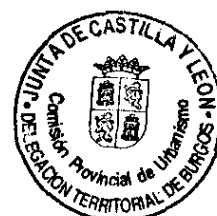


SECCION 4.

CONDICIONES ESTETICAS.

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de estas Normas.

Artículo 11.5.7.



UNIDAD DE EJECUCION

DENOMINACION:

5.U.E.8

FICHA DE CARACTERISTICAS

LOCALIZACION PLANOS: 0.5/0.9.

ORDENANZA DE APLIC.: ZONA 5-28



SUPERFICIE VIARIO : 2.090 m²

Nº DE PLANTAS : 2

SUP. ESPAC. LIBRES : -

COEFIC. OCUPACION : -

SUP. SUELO EQUIP. : -

EDIFICAB. PUBLICA : -

SUP. SUELO CON APROV.: 28.110 m²

EDIFICAB. PRIVADA : 9.060 m²

SUPERFICIE TOTAL : 30.200 m²

EDIFICAB. TOTAL : 9.060 m²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 5

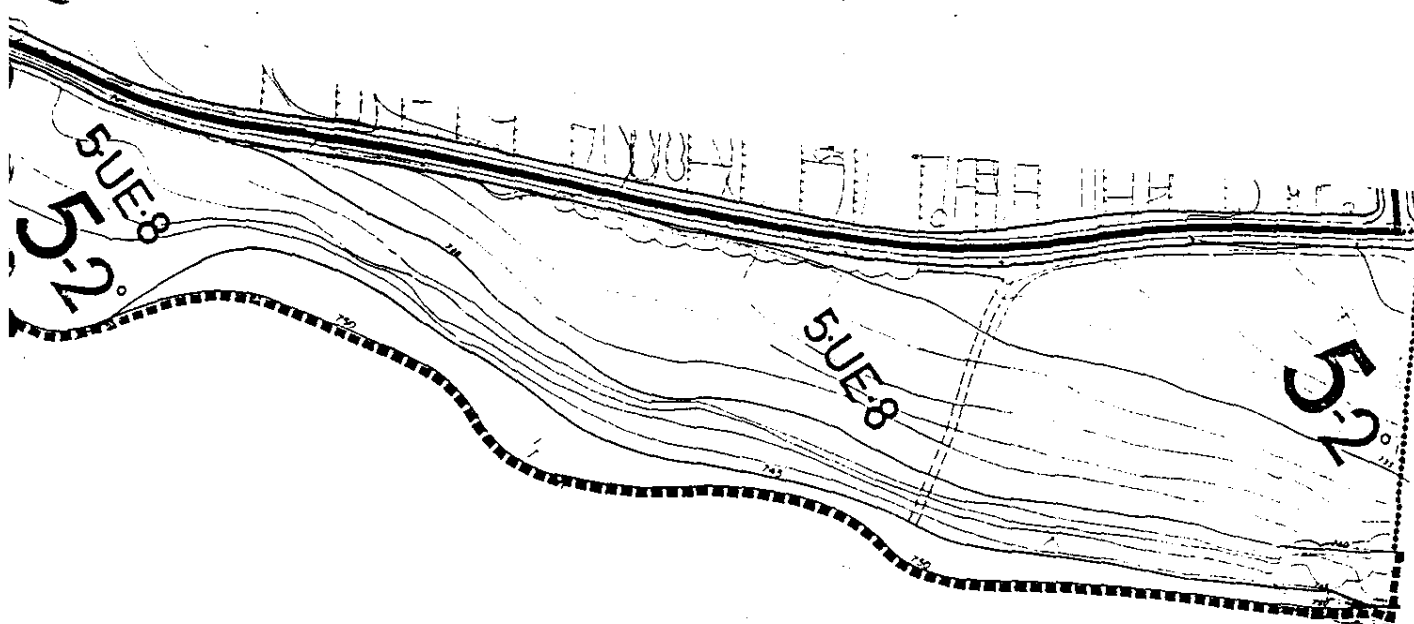
CARGAS:

CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN.: P.E.R.I.

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION

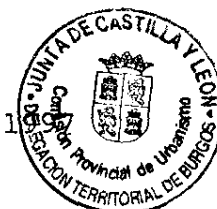
PLANO:



OBSERVACIONES: Las superficies y aprovechamientos son estimados debiendo ajustarse definitivamente en el E.D. Aprovechamiento Medio 0,30 m²/m² s/Total de la Unidad.

ANULA A ENTERIORES

AGOSTO - 19



9.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U.

Las ordenanzas que contiene el PGOU, tanto las de carácter general como la ordenanza particular, se consideran con una definición suficiente. Por tanto, como se detalla en el apartado anterior, dichas ordenanzas serán las de aplicación en el presente P.E.R.I.

En cuanto al cálculo del aprovechamiento urbanístico se ha actuado de acuerdo con la ficha particular que propone el PGOU para esta unidad de ejecución. presente P.E.R.I.

En consecuencia se considera cumplida la normativa del PGOU.

10.- SISTEMA DE ACTUACION

La presente unidad de ejecución se resuelve por iniciativa particular.

El sistema de actuación será el de compensación.

En el desarrollo del presente P.E.R.I., tenido en cuenta que solo hay dos propietarios y siendo muy sencillo su desarrollo, se ha procurado independizar, porque la situación física de las dos propiedades lo permiten, las cesiones particularizadas de cada propietario, facilitando lo mas posible la gestión del mismo, ya que concurren propietarios que pueden no tener la misma inquietud en cuanto a la realización de la urbanización y la edificación, así como el posible desarrollo en dos fases del proyecto de urbanización y edificación.

11.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El presente Plan Especial, se redacta por iniciativa particular.

La situación del mismo es en una zona exterior del municipio, siendo una zona destinada para este tipo de edificación, vivienda unifamiliar, existiendo en la zona de forma tradicional edificaciones de este tipo.

Por tanto la incidencia en el medio se considera nula ya que tiene una trayectoria continuada para este tipo de edificación.

El desarrollo del presente plan especial, representa una mejora importante en la introducción de servicios en esta zona, ya que los existentes son muy escasos y se limitan a dar servicio a las edificaciones existentes. Por tanto será necesario dotar de los servicios básicos a toda la zona prolongando las redes de servicios desde los puntos de entronque de la red general donde haya sección suficiente.



Esto significa la inmediata revalorización de la zona así como la indudable mejora urbana de la misma.

Las obras que requiere la ejecución del presente planeamiento se refieren exclusivamente a la vialidad, agua, saneamiento, iluminación, telefonía y gas natural, que no representan caracteres especiales ni extraordinarios.

De todo lo expuesto se desprende que las consecuencias sociales del presente planeamiento no revisten, en ningún aspecto, carácter negativo sino un alto carácter positivo por estar orientados a la mejora en cuanto a condiciones de urbanización se refiere.

La experiencia de planeamiento similares en otras zonas demuestra sin el menor género de duda la lógica revalorización de la zona en la que se actúa.

La infraestructura urbana que es preciso establecer ya ha sido comentada y afecta a la zona que se desarrolla. En el presente apartado se procede a realizar las estimaciones económicas que corresponden a su realización.

En los módulos de coste se han tomado como base de los precios unitarios de ejecución materiales usuales.

Resulta obvio que, para obtener una estimación suficientemente exacta a nivel de ejecución, sería preciso redactar el correspondiente proyecto de urbanización. sin embargo las estimaciones globales a nivel del presente plan permiten disponer de datos suficientemente aproximados a la propia entidad y ámbito del mismo.

A continuación se detalla un presupuesto global de la actuación.



LISTADO DE MEDICION Y PRESUPUESTO
 Proyecto : P.E.R.I. 5.U.E.8. BRIVIESCA [1598]
 Capítulo : UNICO [001]

pag. 1. 1

clave	descripción	num. de uds.	mediciones			resultado		unidad	precio unitario	importe
			largo	ancho	alto	parcial	total			
001001	M3. de desmonte de tierras con medios mecánicos y transporte a vetedero. [001001]									
	TOTAL PARTIDA	47909	1,00	1,00	1,00	47.909,00		47.909,00 M3.		4.742.961
001002	M3. de relleno de tierras incluso compactado [001002]									
	TOTAL PARTIDA	10014	1,00	1,00	1,00	10.014,00		10.014,00 M3.	82	821.148
001003	M2. de pavimentación de calzada y aceras. [001003]									
	TOTAL PARTIDA	4883	1,00	1,00		4.883,00		4.883,00 M2.	1.729	8.442.707
001004	M2. de acondicionamiento de vías [001004]									
	TOTAL PARTIDA	2124	1,00	1,00		2.124,00		2.124,00 M2.	1.318	2.799.432
001005	M1. de conducción de abastecimiento en red de distribución, colocada, incluso p.p. de obra civil y piezas especiales. [001005]									
	TOTAL PARTIDA	445	1,00			445,00		445,00 M1.	3.706	1.649.170
001006	Ud. de hidrante totalmente instalado y funcionando. Incluso obra civil y piezas especiales. [001006]									
	TOTAL PARTIDA	2				2,00		2,00 Ud.	98.821	197.642
001007	M1. de conducción de saneamiento de 0,3 a 0,4 m. de diámetro. [001007]									
	TOTAL PARTIDA	445	1,00			445,00		445,00 M1.	3.706	1.649.170
001008	Ud. de pozo de registro. [001008]									
	TOTAL PARTIDA	10	1,00			10,00		10,00 Ud.	16.470	164.700
001009	M1. de saneamiento en red secundaria y ramales incluso p.p. de piezas especiales y registros. [001009]									
	TOTAL PARTIDA	450	1,00			450,00		450,00 M1.	2.882	1.296.900
001010	M1. de línea subterránea de 13,2 KV totalmente instalada incluso p.p. de obra civil. [001010]									
	TOTAL PARTIDA	890	1,00			890,00		890,00 M1.	4.118	3.665.020
	Suma y sigue									25.428.880



LISTADO DE MEDICION Y PRESUPUESTO
 Proyecto : P.E.R.I. 5.U.E.8. BRIVIESCA [1598]
 Capitulo : UNICO [001]

pag. 1. 2

clave	descripción	num. de uds.	mediciones			resultado		unidad	precio unitario	importe
			largo	ancho	alto	parcial	total			
	Suma anterior									35.428.380
001011	Ud. de centro de transformación de tipo medio (400 KVA) totalmente instalado incluso p.p. de obra civil. [001011]	1	1,00			1,00				
	TOTAL PARTIDA							1,00 Ud.	1.235.889	1.235.259
001012	Ud. de punto de iluminación paa alumbrado de viario con báculo anclado al suelo, incluso luminaria, lampara de vapor de sodio, cimentación e instalación de cableado interior. [001012]	10	1,00			10,00				
	TOTAL PARTIDA							10,00 Ud.	65.880	658.800
001013	Ml. de canalización de telefonía según normas de la compañía con p.p. de obra civil y acometidas. [001013]	890	1,00			890,00				
	TOTAL PARTIDA							890,00 Ml.	3.294	2.931.660
	TOTAL CAPITULO									30.254.599

Son TREINTA MILLONES DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS NOVENTA Y NUEVE Pesetas.

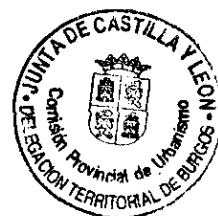


RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Proyecto : P.E.R.I. 5.U.E.8. BRIVIESCA [1598]

Capítulo 001 UNICO	30.254.599 ptas.
TOTAL EJECUCION MATERIAL	30.254.599 ptas.
T O T A L	30.254.599 ptas.

Son TREINTA MILLONES DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS NOVENTA Y NUEVE Pesetas.



12.- ETAPAS.

El desarrollo del presente Plan Especial esta prevista en tres etapas. Se comenzará por la zona mas cercana Municipio afectando a la zona que comprende hasta el paso transversal. Se urbanizará esta zona dotándola de todos los servicio y dejando previstas todas las instalaciones para continuar en la segunda fase.

La segunda etapa se desarrollará de forma similar a la primera, urbanizando y dejando todas las instalaciones para acometer la tercera fase.

Con el desarrollo de la tercera etapa quedará concluida la actuación, quedando por tanto totalmente terminada la urbanización de la unidad de ejecución.

La previsión del desarrollo en tiempo y de forma aproximada será el siguiente

Duración de la primera etapa dos años.

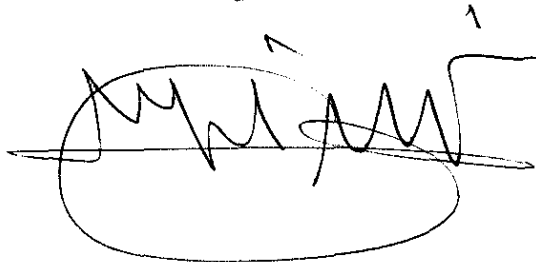
Duración de la segunda etapa dos años.

Duración de la tercera etapa dos años.

Con los elementos que componen el presente documento se considera cumplimentado el encargo recibido.

Burgos, Mayo de 1.998.

El Arquitecto.



El Autor del Encargo

APROBADO INICIALMENTE POR
ESTE AYUNTAMIENTO. 12 JUN. 1998.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR
ESTE AYUNTAMIENTO. 11 SEP 1998



COLEGIO OFICIAL
ARQUITECTOS
CASTILLA Y LEONES

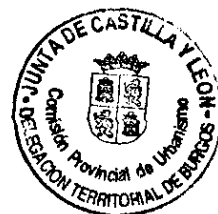
Demarcación DE BURGOS

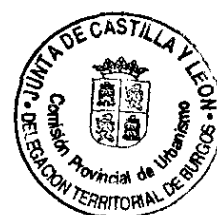
- 3 JUN. 1998

VISADO

ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO
DE VISADO URBANISTICO

-12





PLANOS