



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.2.**  
**BRIVIESCA.**

Arquitectos:  
JOSE IGNACIO PEREZ ARGOTE  
FERNANDO GOROSTIZA MIRANDA

Autor del encargo:  
INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L.



## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIVIESCA.**

### **ÍNDICE:**

#### **1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

- 1.1.- Autor del encargo.
- 1.2.- Técnico redactor.
- 1.3.- Emplazamiento.
- 1.4.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 1.5.- Topografía, estado actual y usos.
- 1.6.- Situación respecto al Planeamiento.
- 1.7.- Estructura de la propiedad.

#### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 2.1.- Justificación, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.
- 2.2.- Objetivos y criterios de la ordenación.
- 2.3.- Descripción de la ordenación.
  - 2.3.1.- Estructura general de la ordenación.
  - 2.3.2.- Sistema viario.
  - 2.3.3.- Suelo de uso privado y edificación.
  - 2.3.4.- Redes de servicios.
- 2.4.- División poligonal y sistema de actuación.
- 2.5.- Cuadro de superficies de suelo.
- 2.6.- Cesiones.
- 2.7.- Plan de etapas.

#### **3.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

##### **CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES DEL P.G.O.U.**

##### **SECCIÓN 1ª.- APLICACIÓN.**

##### **Artículo 1.- Ordenanza de aplicación.**



**Artículo 2.- Obras permitidas.**

**SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.**

**Artículo 3.- Parcela mínima.**

**Artículo 4.- Condiciones de aprovechamiento y ordenación.**

*Artículo 4.1.- Altura máxima.*

*Artículo 4.2.- Ocupación máxima sobre parcela.*

*Artículo 4.3.- Edificabilidad.*

*Artículo 4.4.- Separación mínima a alineación exterior.*

*Artículo 4.5.- Separación mínima a linderos.*

**SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO.**

**Artículo 5.- Uso característico.**

**Artículo 6.- Usos compatibles.**

**SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS.**

**SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

**SECCIÓN 6ª.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.**

**SECCIÓN 7ª.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**

**SECCIÓN 8ª.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

**SECCIÓN 9ª.- CONDICIONES AMBIENTALES.**

**CAPÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES.**

**Artículo 7.- Zonas.**

**TÍTULO I.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

**SECCIÓN 1ª.- APLICACIÓN.**

**Artículo 8.- Ámbito de aplicación.**

**SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**

**Artículo 9.- Condiciones de parcelación.**



**Artículo 10.- Condiciones de aprovechamiento y ordenación.**

- Artículo 10.1.- Altura máxima.*
- Artículo 10.2.- Ocupación máxima sobre parcela.*
- Artículo 10.3.- Edificabilidad.*
- Artículo 10.4.- Separación mínima a alineación exterior.*
- Artículo 10.5.- Línea de cerramiento de unidad de vivienda.*
- Artículo 10.6.- Separación mínima a linderos.*
- Artículo 10.7.- Altura libre mínima de piso.*

**SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO.**

**Artículo 11.- Uso característico.**

**Artículo 12.- Alturas mínimas.**

**SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

**Artículo 13.- Fachadas.**

**Artículo 14.- Medianeras.**

**Artículo 15.- Cerramientos.**

**Artículo 16.- Cubiertas.**

**SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.**

**Artículo 17.- Pieza habitable.**

**SECCIÓN 6ª.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**

**Artículo 18.- Dotación de aparcamientos.**

**TÍTULO II.- RED VIARIA.**

**Artículo 19.- Ámbito de aplicación.**

**Artículo 20.- Condiciones de trazado.**

**Artículo 21.- Sección longitudinal.**

**Artículo 22.- Sección transversal.**

**Artículo 23.- Pavimentación y encintado.**

**Artículo 24.- Materiales.**

**4.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.**

JOSE IGNACIO PEREZ ARGOTE  
FERNANDO GOROSTIZA MIRANDA  
ARQUITECTOS

General Castaños nº 14 1º  
Teléfono 944961322  
Portugalete



## **ÍNDICE DE PLANOS:**

- 1.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE.**
- 2.- TOPOGRÁFICO.**
- 3.- PARCELARIO.**
- 4.- ZONIFICACIÓN.**
- 5.- ALINEACIONES Y RASANTES.**
- 6.-ORDENACIÓN.**
- 7.- VOLUMETRÍA, PROPUESTA DE EDIFICACIÓN.**



## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIVIESCA.**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

#### **1.1.- Autor del encargo.**

El encargo del presente Estudio de Detalle es realizado por iniciativa particular del propietario mayoritario, INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L. representada por D. José Abel Varga Gómez, con domicilio en C/ Santa María Encimera nº 11 bajo, de Briviesca.

#### **1.2.- Técnico redactor.**

Se lleva a cabo la redacción del presente Estudio de Detalle por parte de los arquitectos D. José Ignacio Pérez Argote y D. Fernando Gorostiza Miranda, colegiados nº 791 y 790 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en C/ General Castaños nº 14-1º de Portugalete.

#### **1.3.- Emplazamiento.**

La unidad de actuación objeto del presente Estudio de Detalle, se corresponde con la unidad de ejecución 5.U.E.2 comprendida dentro del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos).

La unidad de actuación comprende los solares situados en la Carretera Quintanillabón nº 61-63-65-67, en el límite norte del suelo urbano residencial de Briviesca.

La unidad de ejecución linda por el Norte con camino del Val, Sur con suelo urbano extensivo I, Este con carretera Quintanillabón y Oeste con camino viejo a Aguilar.

#### **1.4.- Objeto del Estudio de Detalle.**

La justificación y procedencia de la redacción del Estudio de Detalle viene impuesta por el Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento previo de ordenación de la unidad de ejecución.

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad, de acuerdo con el Art. 45 de la Ley de Urbanismo de la Junta de Castilla y León 5/1999 del 8 de abril, el establecimiento de alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas dentro de su ámbito de aplicación por el Plan General, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, así como una ordenación de volúmenes



según lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 29 de agosto de 1997, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto se fijan.

### **1.5.- Topografía, estado actual y usos.**

El terreno ubicado en el extremo Norte del suelo urbano, calificado como residencial ensanche extensivo, presenta una topografía ligeramente inclinada, con pendiente ascendente, en su tercio Norte, de Norte a Sur y en el resto, de Este a Oeste, tratándose en la actualidad de un terreno de baldío.

La unidad de ejecución linda al Norte y Oeste, con camino del Val y camino viejo a Aguilar respectivamente, constituyendo el límite actual del suelo urbano, al Sur con finca urbana residencial ensanche extensivo y al Oeste con carretera Quintanillabón, al otro lado de la cual se encuentra el Polígono Industrial.

La tipología existente en esta zona es de vivienda unifamiliar.

El solar tiene acceso rodado a través del camino del Val y camino viejo a Aguilar. No dispone de ningún otro servicio urbano, estando estos en las cercanías del solar, siendo necesario por consiguiente la dotación de dichos servicios.

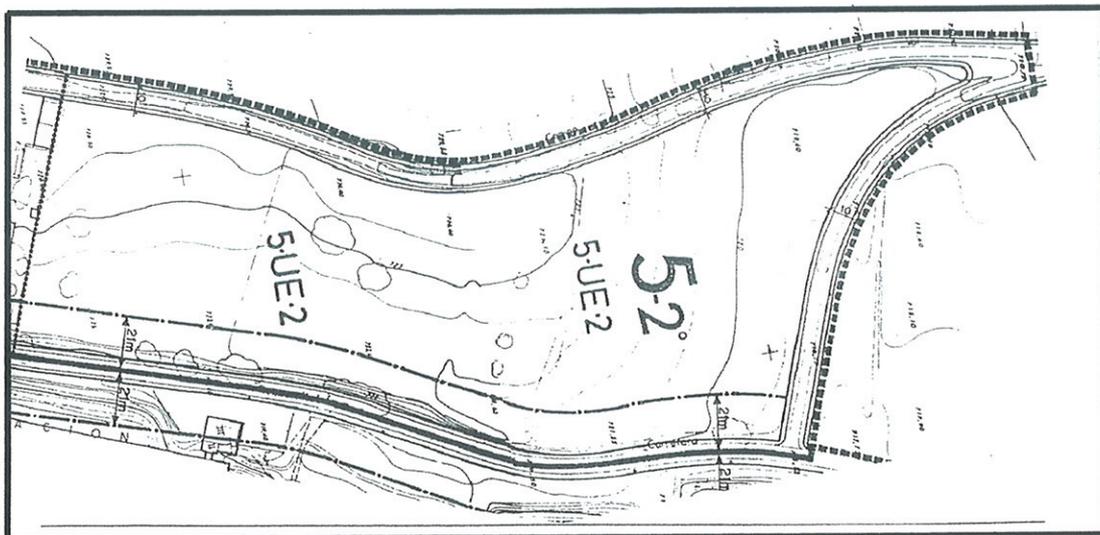
### **1.6.- Situación respecto al Planeamiento.**

En relación con el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Briviesca, aprobado definitivamente el 29 de agosto de 1997, el presente Estudio de Detalle, desarrolla la unidad de ejecución 5.U.E.2 enclavada dentro de la Ordenanza 5, Ensanche Extensivo 1, Grado 2, con 36.000 m<sup>2</sup> de superficie total según el citado Plan General. Tras llevar a cabo el levantamiento topográfico y la correspondiente medición de la Unidad de Ejecución, ésta última arroja una superficie total de 34.558,54 m<sup>2</sup>, por lo que llevando a cabo el ajuste definitivo de la unidad de ejecución, los datos de la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana queda como sigue:



UNIDAD DE EJECUCIÓN		DENOMINACIÓN:	5.U.E.2
FICHA DE CARACTERÍSTICAS		LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.5/O.9
		ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 5-2º
SUPERFICIE VIARIO:	10.751,55 m <sup>2</sup>	Nº DE PLANTAS:	2
SUP. ESPAC. LIBRES:	-	COEFIC. OCUPACIÓN:	-
SUP. SUELO EQUIP.:	-	EDIFICAB. PÚBLICA:	-
SUP. SUELO CON APROV.:	23.806,99 m <sup>2</sup>	EDIFICAB. PRIVADA:	10.367,56 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL:	34.558,54 m <sup>2</sup>	EDIFICAB. TOTAL:	10.367,56 m <sup>2</sup>
USOS PERMITIDOS:	S/ZONA 5	CARGAS:	CESIÓN DE SUELO Y URBANIZACIÓN
INSTRUMENTOS PREVIOS ORDEN.:	E.D.	SISTEMA DE EJEC.:	COMPENSACIÓN

PLANO:



OBSERVACIONES:

\* Las superficies y aprovechamientos están ajustados definitivamente en el E.D. con un Aprovechamiento Medio 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/Total de la Unidad.

\* Dentro de la superficie de viario (10.751,55 m<sup>2</sup>) se ha incluido el área de influencia de la carretera, una franja de 21 m medida desde el eje, siendo únicamente 5 m para viales y el resto como espacio libre privado (4.581,02 m<sup>2</sup>), por lo que la superficie de viales es 6.170,53 m<sup>2</sup>.



## ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIVIESCA.

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA. MODIFICACIÓN.

#### 1.7.- Estructura de la propiedad.

Existen cuatro parcelas dentro de la unidad de ejecución cuyos datos y propietarios son los siguientes:

##### Parcela 1:

Propiedad: Dña. Mª Asunción Castillo Carranza, con domicilio en C/ Federico Olmeda nº 20-2ºD, 09006 Burgos y D.N.I. 12.892.133-N.

Referencia Catastral: 3622403VN7132S0001MB

Superficie aportada:

Superficie neta: 7.568,73 m<sup>2</sup>

Superficie bruta: 8.668,16 m<sup>2</sup>

##### Parcela 2:

Propiedad: D. José Luis Carcedo Delgado, con domicilio en Avda. Norte nº 5 -4º I, 09004 Burgos y D.N.I. 01.319.824-S, en representación propia y de Dña. Asunción Viadas Conde.

Referencia Catastral: 3622402VN7132S0001FB

Superficie aportada:

Superficie neta: 5.919,50 m<sup>2</sup>

Superficie bruta: 6.887,27 m<sup>2</sup>

##### Parcela 3:

Propiedad: INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L., con domicilio en C/ Santa María Encimera nº 11 bajo, 09240 Briviesca y N.I.F. B09380441, representada por D. José Abel Varga Gómez, D.N.I. 13.106.498-V.

Referencia Catastral: 3622401VN7132S0001TB

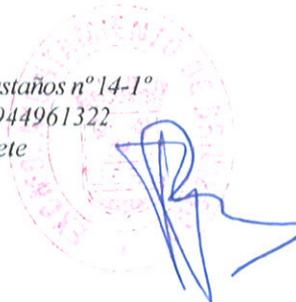
Superficie aportada:

Superficie neta: 3.376,80 m<sup>2</sup>

Superficie bruta: 3.877,70 m<sup>2</sup>

JOSE IGNACIO PEREZ ARGOTE  
FERNANDO GOROSTIZA MIRANDA  
ARQUITECTOS

General Castaños nº 14-1º  
Teléfono 944961322  
Portugalete



Parcela 4:

Propiedad: INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L., con domicilio en C/ Santa María Encimera nº 11 bajo, 09240 Briviesca y N.I.F. B09380441, representada por D. José Abel Varga Gómez, D.N.I. 13.106.498-V.

Referencia Catastral: 3623501VN7132S0001FB

Superficie aportada:

Superficie neta: 12.232,37 m<sup>2</sup>  
Superficie bruta: 14.527,64 m<sup>2</sup>

Parcela 5:

Propiedad: Ayuntamiento del Municipio de Briviesca.

Referencia Catastral: Excluida

Superficie aportada:

Superficie neta: 281,00 m<sup>2</sup>  
Superficie bruta: 597,77 m<sup>2</sup>



14 AGO 2002

**VISADO**

En consecuencia la superficie total de la unidad de ejecución 5.U.E.2 es:

Superficie neta: 29.378,40 m<sup>2</sup>  
Superficie bruta: 34.558,54 m<sup>2</sup>

Portugalete a 26 de abril de 2002

José Ignacio Pérez Argote

Fernando Gorostiza Miranda

ARQUITECTOS

APROBADO INICIALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO... 31 JUL 2002

Promotor:  
INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L.

El Secretario



## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1.- Justificación, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.**

Se redacta el presente Estudio de Detalle en virtud del art. 50 de la Ley 5/1999, del 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que permite su redacción por los particulares, para completar o desarrollar en suelo urbano las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos), correspondientes a la unidad de ejecución 5.U.E.2, para la cual establece este instrumento previo de ordenación.

### **2.2.- Objetivos y criterios de la ordenación.**

Se lleva a cabo la presente ordenación de acuerdo con el P.G.O.U. vigente, con la finalidad de incorporar a la ciudad el suelo calificado como residencial ensanche extensivo I – Grado 2º, destinado a vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, así como el destinado a viario, englobados en la unidad de ejecución 5.U.E.2, ordenando los volúmenes y estableciendo las alineaciones y rasantes correspondientes.

### **2.3.- Descripción de la ordenación.**

#### **2.3.1.- Estructura general de la ordenación.**

La solución para la ordenación de la zona objeto del presente Estudio de Detalle, parte de la creación de un nuevo vial que recorre interiormente toda la unidad de actuación en sentido longitudinal de Norte a Sur, sirviendo de acceso a la mayoría de las edificaciones que se ordenarán a ambos lados de dicho vial. En la zona Noroeste las edificaciones tendrán acceso desde los viales creados sobre el camino del Val y camino viejo a Aguilar. Así mismo se crea un vial transversal al anteriormente citado, por su zona central, para dar mayor accesibilidad a dicho vial, eje principal de la ordenación prevista.

#### **2.3.2.- Sistema viario.**

Como se ha indicado anteriormente, a parte de los viales contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca, se crean dos viales nuevos, uno en sentido longitudinal, Norte-Sur y otro en sentido transversal, Este-Oeste. El vial longitudinal tendrá una anchura de 10 m, estando compuesto por dos aceras de 1,50 m y calzada de 7,00 m. El vial transversal tendrá una anchura de 8 m, estando compuesto por dos aceras de 1,50 m y calzada de 5,00 m.

El desarrollo de la unidad de ejecución no prevé generar más 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 y disponiendo cada parcela de aparcamiento propio.



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

### **2.3.3.- Suelo de uso privado y edificación.**

El suelo residencial contemplado soporta una tipología de edificación unifamiliar en sus tres grados, aislada, pareada y adosada, ubicada sobre una franja longitudinal paralela a los viales, separada de estos por lo que constituye el retranqueo obligatorio de la edificación a la alineación exterior, colocándose sobre esta última el cerramiento de parcela que separa el suelo privado de la vía pública.

Todas las parcelas poseen un espacio libre de uso privado delantero desde la alineación exterior hasta la línea de fachada y uno trasero entre la alineación interior de la edificación y el lindero trasero de cada parcela.

### **2.3.4.- Redes de servicios.**

Los servicios urbanos mínimos estarán constituidos por: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red de suministro de gas natural, con las dimensiones y secciones suficientes, tal y como se especifica en las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

### **2.4.- División poligonal y sistema de actuación.**

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle constituye un único polígono o unidad de actuación propiedad de tres titulares, cuya ejecución se realizará mediante el sistema de compensación tal y como queda reflejado dentro del Plan General de Ordenación Urbana en la ficha correspondiente a la unidad de ejecución 5.U.E.2 objeto del presente Estudio de Detalle.

### **2.5.- Cuadro de superficies de suelo.**

Se lleva a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana perteneciente a la unidad de ejecución objeto del presente Estudio de Detalle, los ajustes de superficies y aprovechamientos reflejados en el siguiente cuadro y grafiados en la correspondiente documentación gráfica.



	PLAN GENERAL		ESTUDIO DE DETALLE	
SUP. TOTAL	34.558,54 m <sup>2</sup>	100%	34.558,54 m <sup>2</sup>	100%
SUP. SUELO CON APROVECHAMIENTO	28.388,01 m <sup>2</sup>	82,14%	24.777,69 m <sup>2</sup>	71,70%
SUP. VIARIO	6.170,53 m <sup>2</sup>	17,86%	9.780,85 m <sup>2</sup>	28,30%
EDIFICABILIDAD TOTAL	10367,56 m <sup>2</sup>		10.367,56 m <sup>2</sup>	

OBSEVACIONES:

\* Aprovechamiento Medio 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/Total de la Unidad.

\* Dentro de la superficie suelo con aprovechamiento se ha incluido el espacio libre privado incluido dentro del área de influencia de la carretera.

**2.6.- Cesiones.**

De acuerdo a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana y de la Ley 5/99 de la J.C. y L., se procederá a la cesión del suelo destinado a viario, debidamente urbanizado, así como el 10 % del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución.

La cesión del 10 % urbanizado del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, se materializará, mediante el correspondiente Proyecto de Compensación-Reparcelación, en parcela-soporte susceptible de contener dicho aprovechamiento.

**2.7.- Plan de etapas.**

Dada la entidad de la unidad de ejecución y su estructura de propiedad, parece aconsejable acometer y desarrollar su contenido en una etapa única. Si se diera el caso de llegar a una propiedad única, se podría desarrollar en dos etapas. Estas fases estarían separadas por el vial que recorre en sentido transversal, Este-Oeste, la unidad de ejecución.

Como plazo de vigencia y ejecución total, se estará a lo establecido en el Art. 21 de la Ley 5/99 de la J.C. y L.

Portugalete a 29 de mayo de 2001

José Ignacio Pérez Argote

ARQUITECTOS

Fernando Gorostiza Miranda

APROBADO INICIALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO... 31 JUL 2002

Promotor:  
INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L.

**El Secretario**



### **3.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

#### **CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES DEL P.G.O.U.**

##### **SECCIÓN 1ª.- APLICACIÓN:**

###### **Artículo 1.- Ordenanza de aplicación.**

Se corresponderán con las disposiciones establecidas en el Plan General para la zona de Ensanche Extensivo I, Grado 2º.

###### **Artículo 2.- Obras permitidas.**

Las obras permitidas serán las siguientes:

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación o mantenimiento.
- c) Obras de consolidación o reparación.
- d) Obras de rehabilitación.
- e) Obras de reestructuración.
- f) Obras de demolición total o parcial.
- g) Obras de nueva edificación, pudiendo ser éstas:
  1. Obras de reconstrucción.
  2. Obras de sustitución.
  3. Obras de nueva planta.
  4. Obras de ampliación.

##### **SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA:**

###### **Artículo 3.- Parcela mínima.**

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

Edificación Aislada:	500 m <sup>2</sup>
Edificación Pareada:	350 m <sup>2</sup>
Edificación Adosada:	250 m <sup>2</sup>

Para la 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.



**Artículo 4.- Condiciones de aprovechamiento y ordenación.**

*Artículo 4.1.- Altura máxima:*

La altura máxima permitida será de 2 plantas y 6,70 m.

*Artículo 4.2.- Ocupación máxima sobre parcela:*

La ocupación máxima sobre parcela será del 35%.

*Artículo 4.3.- Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima será de 0,30 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de la superficie bruta total de la Unidad de Ejecución.

*Artículo 4.4.- Separación mínima a alineación exterior:*

Se establece en 3,00 m.

*Artículo 4.5.- Separación mínima a linderos:*

Queda fijada en 3,00 m.

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 viviendas en hilera (edificación adosada), siempre que sean soluciones de proyecto unitario y se mantengan las condiciones de edificabilidad que se determinan en este artículo.

### **SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO:**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 2 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **Artículo 5.- Uso característico.**

El uso característico será el residencial unifamiliar. 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 6.- Usos compatibles.**

Son aquellos que pueden convivir con el uso principal o característico.

1. Industrial: prohibido.
2. Comercial: prohibido.
3. Servicios del Automóvil: permitido únicamente como garaje para vehículos ligeros ubicado en planta sótano o semisótano.
4. Hotelero: prohibido.
5. Oficinas: permitidos únicamente los despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
6. Salas de Reuniones: prohibido.
7. Establecimientos Públicos: prohibido.
8. Equipamiento comunitario: prohibido.

### **SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS:**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 2 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **SECCIÓN 6ª.- CONDICIONES HIGIÉNICAS:**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 4 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

JOSE IGNACIO PEREZ ARGOTE  
FERNANDO GOROSTIZA MIRANDA  
ARQUITECTOS

General Castaños nº 14-1º  
Teléfono 944961322  
Portugalete



**SECCIÓN 7ª.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS:**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 5 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**SECCIÓN 8ª.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS:**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 6 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**SECCIÓN 9ª.- CONDICIONES AMBIENTALES:**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 7 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



## **CAPÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES.**

### **Artículo 7.- Zonas.**

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el presente Estudio de Detalle, de acuerdo con el vigente Plan General, distingue las siguientes zonas de Ordenanzas:

- a) Zona de edificación residencial unifamiliar: RU
- b) Zona de red viaria: V

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza particular correspondiente.

## **TÍTULO I.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:**

### **SECCIÓN 1ª.- APLICACIÓN:**

#### **Artículo 8.- Ámbito de aplicación.**

Corresponde a las zonas destinadas a vivienda unifamiliar que se señalan en los Planos de Zonificación con el Código "RU". Recoge las características de la edificación en ciudad jardín con tipología de viviendas aisladas, pareadas o adosadas como alternativa tipológica.

### **SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:**

#### **Artículo 9.- Condiciones de parcelación.**

Parcela mínima: a los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas se establece la siguiente parcela mínima:

Edificación Aislada:	500 m <sup>2</sup>
Edificación Pareada:	350 m <sup>2</sup>
Edificación Adosada:	200 m <sup>2</sup>

#### **Artículo 10.- Condiciones de aprovechamiento y ordenación.**

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



*Artículo 10.1.- Altura máxima:*

La altura máxima permitida será de 6,70 m y dos plantas (baja + 1), medida desde la cota de nivelación hasta el borde inferior del forjado de techo de la última planta.

La cota de nivelación 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 m midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

*Artículo 10.2.- Ocupación máxima sobre parcela:*

La ocupación máxima sobre parcela permitida será del 35%.

*Artículo 10.3.- Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será:

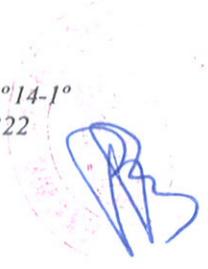
PARCELA	SUPERFICIE NETA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
A	5.262,60 m <sup>2</sup>	0,473022	2.489,33 m <sup>2</sup>
B	9.345,07 m <sup>2</sup>	0,473022	4.420,42 m <sup>2</sup>
C	5.468,26 m <sup>2</sup>	0,34	1.859,21 m <sup>2</sup>
D	4.701,76 m <sup>2</sup>	0,34	1.598,60 m <sup>2</sup>

La Edificabilidad Total (10.367,56 m<sup>2</sup>) se corresponde a un Aprovechamiento Medio de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/Superficie Total de la Unidad de Ejecución (34.558,54 m<sup>2</sup>).

A estos efectos no se consideran superficies construidas las correspondientes a sótanos y 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.

*Artículo 10.4.- Separación mínima a alineación exterior:*

La separación mínima a la alineación exterior será de 3,00 m excepto en planta sótano, que podrá ocuparse la totalidad de la parcela.



*Artículo 10.5.- Línea de cerramiento de unidad de vivienda:*

Se situará coincidente con la alineación exterior y los linderos laterales y trastero.

*Artículo 10.6.- Separación mínima a linderos:*

La separación mínima a linderos será de 3,00 m respecto de los linderos no medianeros siempre y cuando se trate de soluciones de proyecto unitario.

*Artículo 10.7.- Altura libre mínima de piso:*

La altura mínima libre de piso será de 2,50 m, salvo en la planta bajo cubierta y la planta sótano.

**SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO.**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 2 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

**Artículo 11.- Uso característico.**

El uso característico será el residencial unifamiliar. 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 12.- Alturas mínimas.**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo de las distintas plantas serán las siguientes:

1. Sótano: la planta sótano tendrá una altura mínima de 2,20 m.
2. Semisótano: 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 que será superior o igual a 2,20 m.
3. Planta baja: la altura libre será superior o igual a 2,50 m al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,20 m el resto.
4. Planta de piso: la altura libre será superior o igual a 2,50 m al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,20 m el resto.



5. Bajo cubierta: no se determina altura mínima.

#### **SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

##### **Artículo 13.- Fachadas.**

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal de cada solución de proyecto unitario.

##### **Artículo 14.- Medianeras.**

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos y similares a los de la fachada principal.

##### **Artículo 15.- Cerramientos.**

El cerramiento de los espacios privados podrá resolverse con elementos ciegos de 1,00 m de altura máxima completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,00 m, no permitiéndose el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

##### **Artículo 16.- Cubiertas.**

Las edificaciones podrán cubrirse con tejados y/o azoteas.

En el primer caso la altura desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cumbre (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 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.

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, debiéndose situarse a una distancia mínima de 4,00 m de la fachada.

#### **SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 4 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

##### **Artículo 17.- Pieza habitable.**

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.

1. 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 calidad e higiene.
2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables siempre que cumplan las condiciones de calidad e higiene.
3. Se autoriza el uso de vivienda en planta baja.

#### **SECCIÓN 6ª.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 5 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

##### **Artículo 18.- Dotación de aparcamientos.**

Será obligatorio el establecimiento como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada en el interior de la parcela bajo rasante en la planta sótano o sobre rasante en planta semisótano o planta baja.



## **TÍTULO II.- RED VIARIA**

### **Artículo 19.- Ámbito de aplicación.**

Corresponde tanto a las zonas destinadas al tráfico rodado como al peatonal, que se señalan en los Planos de Zonificación con el Código "V".

Se estará a lo que se determina en el Título 4 Normas Generales de Urbanización, de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes.

### **Artículo 20.- Condiciones de trazado.**

Se seguirán las alineaciones y rasantes definidas en los planos de ordenación.

El ancho de la calzada y espacio reservado al tráfico se ha definido en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y características de la zona, así como de la parcelación, edificación y usos.

### **Artículo 21.- Sección longitudinal.**

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Las rasantes de las vías se adaptarán a las cotas establecidas en la documentación gráfica.

### **Artículo 22.- Sección transversal.**

Se adaptará a la establecida para cada tipo de vía, tal y como queda reflejado en la correspondiente documentación gráfica.

Presentará la calzada un bombeo para la eliminación del agua de lluvia mínimo del 1,5%, tratándose de un pavimento bituminoso.

Se dispondrá de aceras para peatones a lo largo de la calzada. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (del 2% al 3%).

JOSE IGNACIO PEREZ ARGOTE  
FERNANDO GOROSTIZA MIRANDA  
ARQUITECTOS

General Castaños nº 14-18  
Teléfono 944961322  
Portugalete



**Artículo 23. – Pavimentación y encintado.**

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, su composición y su capacidad portante.

**Artículo 24.- Materiales.**

Los materiales componentes de cada capa de firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo cemento u hormigón pobre.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

José Ignacio Pérez Argote

ARQUITECTOS

Portugalete a 29 de mayo de 2001  
COLEGIO DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE  
Demarc. de BURGOS  
12 JUN. 2001  
**VISADO**  
Fernando Gorostiza Miranda

APROBADO INICIALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO. 31 JUL 2002

El Secretario

Promotor:  
INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L.



#### 4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Los costes previstos corresponden a la urbanización de los terrenos y viales proyectados, incluyendo las nuevas redes previstas, así como los enlaces a las redes generales existentes.

Dichos costes vendrán dados por la realización de los viales rodados y peatonales, saneamiento, distribución de agua, acometida de Baja Tensión, alumbrado público, servicios de telecomunicaciones y gas natural.

La realización e inclusión de todos estos servicios contribuirá a mejorar las infraestructuras en la zona, que está destinada a albergar este tipo de edificación. Son varias las viviendas unifamiliares existentes en la zona, por lo que no se considera que pueda tener una incidencia negativa sobre el medio y el entorno.

Todo esto se considera que contribuirá a revalorizar la zona, siguiendo experiencias de otras zonas de similares características, siendo por tanto positiva su implantación en las condiciones en que lo contempla el planeamiento.

La valoración económica que en este punto se pasa a enumerar, se realiza a nivel de estimación, a falta de la posterior realización del Proyecto de Urbanización.

Dicho valor global nos permitirá en cualquier caso tener datos suficientes para evaluar el alcance de la operación.

A continuación se adjunta el presupuesto global de dicha urbanización.

Para la estimación de coste, se utilizarán precios actuales de Urbanización en forma de pts/m<sup>2</sup> ejecutado.

##### Costos de Ejecución de Obras de Urbanización:

Superficie total a urbanizar (m <sup>2</sup> ):.....	9.780,85
Coste medio ejecución material/m <sup>2</sup> .....	<u>7.100,00</u>
Total Ejecución Material.....	69.444.035,00
19% Gastos Generales y B.I.....	<u>13.194.367,00</u>
Presupuesto de Contrata.....	82.638.402,00

JOSE IGNACIO PEREZ ARGOTE  
FERNANDO GOROSTIZA MIRANDA  
ARQUITECTOS

General Castaños nº 14 nº 1º  
Teléfono 944961322  
Portugalete



El Presupuesto Estimativo de Contrata asciende a la cantidad de ochenta y dos millones seiscientas treinta y ocho mil cuatrocientas dos pesetas.

Portugalete a 29 de mayo de 2001

José Ignacio Pérez Argote

Fernando Gorostiza Miranda

ARQUITECTOS

Promotor:  
INMOBILIARIA ADYNOE 2001 S.L.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE  
Demarc. de BURGOS

12 JUN. 2001

**VISADO**

APROBADO INICIALMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO. 31 JUL. 2002

El Secretario