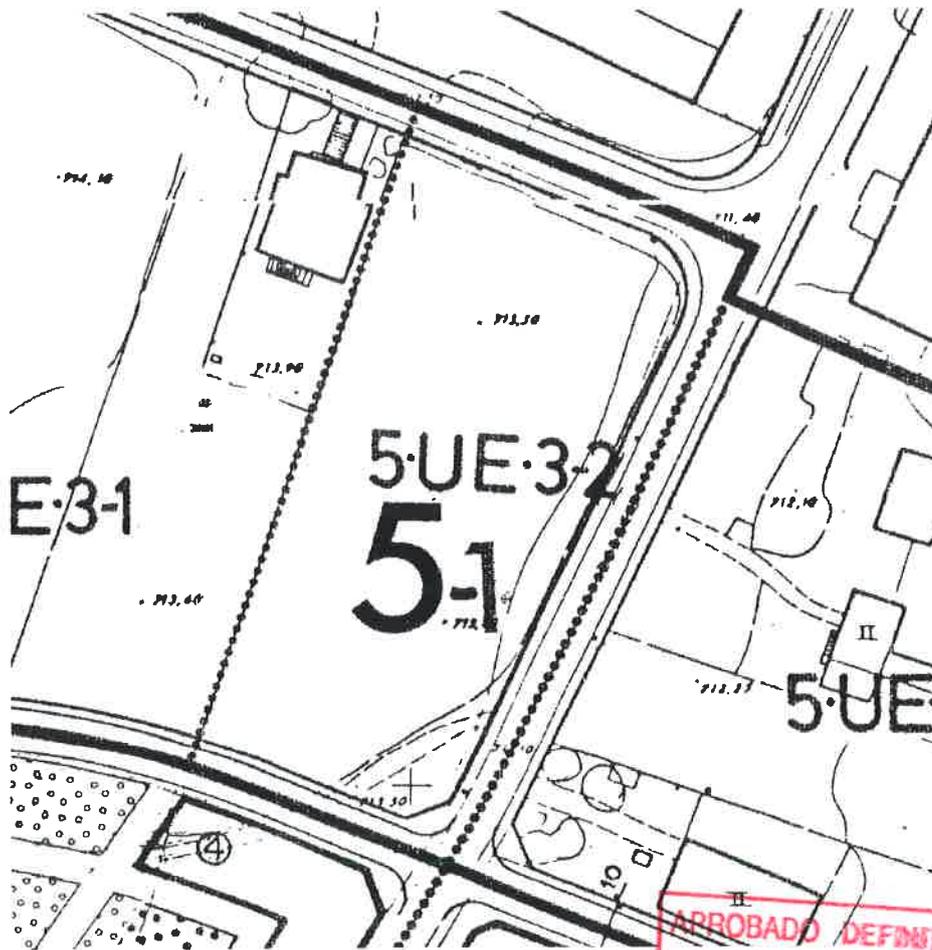


# ESTUDIO DE DETALLE



UNIDAD DE ACTUACION **5.UE.3-2**



MAYO - 2.003

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO 28 NOV 2003.

*EI* secretario

**SITUACION:**

Unidad de Actuación 5.UE.3-2  
Calle Avila, Avda. De Burgos  
Briviesca - BURGOS

**AUTOR DEL ENCARGO:**

Jose Abel Varga Gómez

**TECNICO REDACTOR:**

Juan Carlos Plaza Pascual  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 701 C.O.A.C.yL.E.

**5.UE.3-2****INDICE****1****MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1 .....EMPLAZAMIENTO
- 1.2 .....OBJETO
- 1.3 .....TECNICO REDACTOR
- 1.4 .....AUTORES DEL ENCARGO
- 1.5 .....TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS
- 1.6 .....SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO
- 1.7 .....ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

**2****MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1 .....JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2 .....OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 2.3.....DESCRIPCION DE LA ORDENACION
- 2.3.1 ..... ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION
- 2.3.2 .....SISTEMA VIARIO
- 2.3.3 ..... SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACION
- 2.3.4 .....REDES DE SERVICIOS
- 2.4 .....DIVISION POLIGONAL Y SISTEMA DE ACTUACION
- 2.5 ..... PLAZOS Y DEBERES URBANISTICOS

**3****CUADROS DE DATOS**

- 3.1 .....CUADROS DE SUPERFICIES DE SUELO

- 3.1.1 ..... CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN EL PLAN GENERAL  
 3.1.2 ..... CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES  
 3.1.3 ..... CESIONES Y APROVECHAMIENTO

**4****RDENANZAS REGULADORAS**

- CAPITULO-I ..... NORMAS GENERALES P.G.O.U.  
 Artículo 1 ..... ORDENANZA DE APLICACION
- CAPITULO-II ..... NORMAS PARTICULARES  
 Artículo 2 ..... ZONIFICACION
- TITULO-I ..... RESIDENCIAL UNIFAMILIAR "RU"  
 Artículo 3 ..... AMBITO DE APLICACIÓN  
 Artículo 4 ..... CONDICIONES DE PARCELACION  
 Artículo 5 ..... CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION  
 Artículo 5.1 ..... ORDENANZA DE APLICACION  
 Artículo 5.2 ..... SISTEMA VIARIO  
 Artículo 5.3 ..... SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACION  
 Artículo 5.4 ..... REDES DE SERVICIOS  
 Artículo 56 ..... CONDICIONES DE USO
- TITULO-II ..... RED VIARIA "V"  
 Artículo 7 ..... AMBITO DE APLICACIÓN  
 Artículo 8 ..... CONDICIONES DE TRAZADO  
 Artículo 9 ..... SECCION LONGITUDINAL  
 Artículo 10 ..... SECCION TRANSVERSAL  
 Artículo 11 ..... PAVIMENTACION Y ENCINTADO  
 Artículo 12 ..... MATERIALES
- TITULO-III ..... VIARIO RESTRINGIDO "VR"  
 Artículo 13 ..... AMBITO DE APLICACIÓN  
 Artículo 14 ..... CONDICIONES DE TRAZADO

Artículo 15 ..... SECCION LONGITUDINAL  
Artículo 16 ..... SECCION TRANSVERSAL  
Artículo 17 ..... PAVIMENTACION Y ENCINTADO  
Artículo 18 ..... MATERIALES



**P** **PLANOS**

P.01 ..... SITUACION P.G.O.U.  
P.02 ..... CATASTRAL PARCELARIO  
P.03 ..... LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO  
P.04 ..... DELIMITACION DE LA UNIDAD  
P.05 ..... ZONIFICACION  
P.06 ..... ALINEACIONES Y RASANTES  
P.07 ..... ORDENACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO. 12-8 NOV 2003

**E**l Secretario



# MEMORIA

REGISTRADO CON EL  
MEMORIA INFORMATIVANº - 4 4 9 3 . 0 3  
1

EMPLAZAMIENTO

EL ARQUITECTO DE VISADO.

## 1.1

La unidad de actuación objeto del presente Estudio de Detalle, se corresponde con la unidad de ejecución 5.UE.3-2 comprendida dentro del suelo urbano del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos).

Está situada al Norte del suelo urbano de uso residencial, delimitada al Norte por la calle Avila, al Este por la Avda. de Burgos, al Oeste por parcela 5.UE.3-1 y al sur por calle de nueva apertura.

## 1.2

## OBJETO

El presente Estudio de Detalle tal y como se establece en el Plan General para la unidad en cuestión, como instrumento de desarrollo que es, tiene por finalidad de acuerdo con el Art. 45 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, el completar la ordenación detallada previamente mediante el establecimiento de alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes en las condiciones que este documento de ordenación fija.

## 1.3

## TECNICO REDACTOR

Se lleva a cabo la redacción del presente Estudio de Detalle por parte del Arquitecto D. Juan Carlos Plaza Pascual, colegiado nº 701 del C.O.A.C. y L.E. (Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este), con ejercicio de la profesión en la delegación de Valladolid y con domicilio profesional en la calle San Quirce 4 - 2ºB de Valladolid.

## 1.4

## AUTORES DEL ENCARGO

El autor del encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle de la unidad de actuación 5.UE.3-2, como propietario único es:

Jose Abel Varga Gómez

Calle Río Arlanzón 3 BAJO

NIF: 13.106.498-V

## 1.5

## TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS

El terreno ubicado en el Norte del suelo urbano residencial, calificado como Ensanche Extensivo I, presenta una topografía prácticamente plana con una ligera pendiente ascendente de Noreste a Sudoeste, encontrándose la rasante del terreno ligeramente elevada respecto a las rasantes de la calle Avila y Avda. de Burgos, tal como queda reflejado en el correspondiente plano de levantamiento topográfico, tratándose de terrenos de labor y exento de elementos construido alguno.

Linderos: NORTE  
SUR  
ESTE  
OESTE

Calle Avila hasta su semieje  
Calle de nueva apertura que compartirá con la Unidad de Actuación 4.UE.1  
Calle Avda. de Burgos hasta su semieje  
Terrenos pertenecientes a la Unidad de Actuación 5.UE.3-1



## 1.6

## SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO

En relación con el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Briviesca, aprobado definitivamente en Agosto de 1.997, el presente Estudio de Detalle, desarrolla la unidad de actuación 5.UE.3-2, enclavada dentro de la Ordenanza 5-1ª, Ensanche Extensivo I, Grado 1ª, con 8.010 m<sup>2</sup> de superficie total según el citado Plan General, estableciendo para la citada superficie las siguientes determinaciones:

NATURALEZA ZONA	SUPERFICIE	PORCENTAJE %
SUP. VIARIO	1.720,00 M <sup>2</sup>	21,48
SUP. ESPACIOS LIBRES	-----	-----
SUP. SUEL EQUIPAMIENTOS	-----	-----
SUP. SUELO CON APROVECHAMIENTO	6.290,00 M <sup>2</sup>	78,52
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>8.010,00 M<sup>2</sup></b>	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>4.800,00 M<sup>2</sup></b>	

APROVECHAMIENTO MEDIO  
UNIDAD 5.UE.3-2 S/P.G.O.U.

$$A_m = \text{Edificabilidad} / \text{Sup. total} = 4.800 / 8.010 = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

EDIFICABILIDAD UNITARIA  
UNIDAD 5.UE.3-2 S/P.G.O.U.

$$e_u = \text{Edificabilidad} / \text{Sup. suelo con aprovechamiento} = 4.800 / 6.290 = 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Tras llevar a cabo el levantamiento topográfico y la correspondiente delimitación de la Unidad de Ejecución, esta última arroja una superficie total de 6.697 m<sup>2</sup>, por lo que llevando a cabo el ajuste definitivo de la unidad, las cantidades anteriores quedarían como sigue:

NATURALEZA ZONA	SUPERFICIE	PORCENTAJE %
SUP. VIARIO	1.283,00 M <sup>2</sup>	19,16
SUP. ESPACIOS LIBRES	-----	-----
SUP. SUEL EQUIPAMIENTOS	-----	-----
SUP. SUELO CON APROVECHAMIENTO	5.414,00 M <sup>2</sup>	80,84
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>6.697,00 M<sup>2</sup></b>	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>4.018,00 M<sup>2</sup></b>	

APROVECHAMIENTO MEDIO  
UNIDAD 5.UE.3-2 S/P.G.O.U.

$$A_m = \text{Edificabilidad} / \text{Sup. total} = 4.018,00 / 6.697,00 = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

EDIFICABILIDAD UNITARIA  
UNIDAD 5.UE.3-2 S/P.G.O.U.

$$e_u = \text{Edificabilidad} / \text{Sup. suelo con aprovechamiento} = 4.018,00 / 5.414,00 = 0,74 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Quedando la redacción de la ficha de características del Plan General de Ordenación Urbana como sigue:

UNIDAD DE EJECUCION

DENOMINACION: 5.U.E.3-2

FICHA DE CARACTERISTICAS

LOCALIZACION PLANOS: 0.5/0.9.

ORDENANZA DE APLIC.: ZONA 5-1º

SUPERFICIE VIARIO	: 1.283 m <sup>2</sup>	Nº DE PLANTAS	: 3
SUP. ESPAC. LIBRES	: -	COEFIC. OCUPACION	: -
SUP. SUELO EQUIP.	: -	EDIFICAB. PUBLICA	: -
SUP. SUELO CON APROV.:	5.414 m <sup>2</sup>	EDIFICAB. PRIVADA	: 4.018 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL	: 6.697 m <sup>2</sup>	EDIFICAB. TOTAL	: 4.018 m <sup>2</sup>

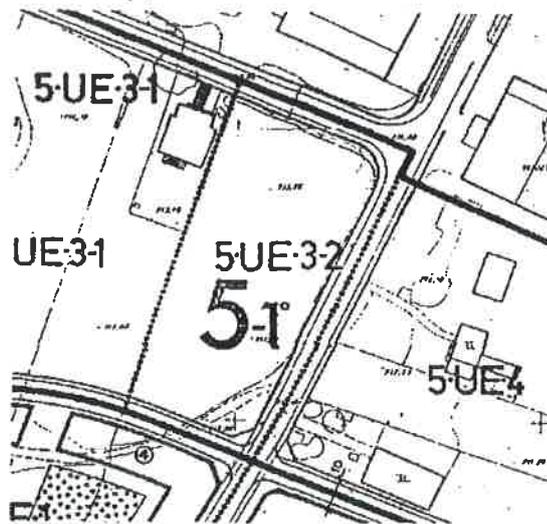
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 5

CARGAS:  
CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN.: E.D.

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION

PLANO:



OBSERVACIONES: Las superficies y aprovechamientos son estimados debiendo ajustarse definitivamente en el E.D. Aprovechamiento Medio 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/Total de la Unidad.

ANULA A ENTERIORES AGOSTO - 1997

OBSERVACIONES: Las superficies y aprovechamientos están ajustados definitivamente en el E:D: con un Aprovechamiento Medio 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/Total de la Unidad.

Se ha comprobado que no puede mantener el porcentaje de zona de viales y de superficie con aprovechamiento, dado que los viales están suficientemente definidos en la ficha.

## 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los propietarios y la titularidad de los terrenos afectados que integran la presente unidad de ejecución son los siguientes:



TITULARIDAD PRIVADA :

JOSE ABEL VARGA GOMEZ

Superficie afectada: 5.601 M<sup>2</sup>TOTAL APORTACION TITULARIDAD PRIVADA 5.UE.3-2: 5.601 M<sup>2</sup>

TITULARIDAD PRIVADA :

Dentro de la delimitación de la presente Unidad de ejecución se encuentran incluidos los siguientes terrenos de uso y dominio público:

CALLE AVILA  
AVENIDA DE BURGOS  
CAMINO A LA VEGA

Superficie afectada: 308 M<sup>2</sup>Superficie afectada: 665 M<sup>2</sup>Superficie afectada: 123 M<sup>2</sup>TOTAL APORTACION TITULARIDAD PRIVADA 5.UE.3-2: 1.096 M<sup>2</sup>TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UNIDAD 5.UE.3-2: 6.697 M<sup>2</sup>

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO...2-8-NOV-2003

El Secretario

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

2

**2.1 JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Se redacta el presente Estudio de Detalle tal como establece el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Briviesca (Burgos), para el desarrollo de la unidad de ejecución 5.UE.3-2 como elemento previo de ordenación, en virtud del Art. 140 del Reglamento de Planeamiento vigente y del Art. 50 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León que permite su redacción por los particulares, al objeto de completar la ordenación detallada establecida en el citado Plan para dicha unidad.

**2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

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, destinado a las áreas destinadas a vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, así como el destinado a viario y espacios libres engoblados en la unidad de ejecución 5.UE.3-2, proporcionando accesibilidad, ordenando los volúmenes y estableciendo las alineaciones y rasantes correspondientes.

**2.3 DESCRIPCION DE LA ORDENACION****2.3.1 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION**

Constituye la ordenación parte de una manzana que soporta el suelo con aprovechamiento y tipología de vivienda unifamiliar, que se adosa por su lindero Norte a la Calle Avila, a la cual se abre una vía perpendicular en dirección Norte-Sur por el interior de la unidad y que posibilita su ordenación interior, conectándola con la calle de nueva apertura que separa la unidad de la 4.UE.1 colindante al Sur. El trazado de la vía interior de la unidad permite la ordenación de ésta con parcelas de forma, dimensiones y orientación lo más idóneas posible a la tipología edificatoria a soportar, permitiendo que la totalidad de las futuras edificaciones puedan disponer de fachadas al Este y al Oeste.

**2.3.2 SISTEMA VIARIO**

De acuerdo con las determinaciones para el viario previstas en el Plan General. se abre por el lindero Sur una calle de tráfico rodado cuya prolongación en un futuro permitirá la conexión de la Carretera de Quintanillabón con la Avenida de Burgos, además de la existente (calle Avila) que lo hace por el lindero Norte.

En el lindero Este existe ejecutada la Avenida de Burgos, dotada de calzada y acerado en ambos lados. La calle Avila en el Lindero Norte también se encuentra ejecutada con calzada y aceras a ambos lados.

Interiormente a la unidad se traza una vía nueva que permita la ordenación racional de la unidad según parcelas de tamaño en consonancia con el tipo de edificación a soportar. así como la accesibilidad a aquellas a las que da frente, dotándola de un carácter de registro interior más restringido, en cuanto al tráfico rodado exclusivo que genera el acceso a las diferentes parcelas y que convive con el peatonal. Asimismo se plantea un acceso peatonal a dicha vía desde la Avenida de Burgos, en la mitad de su longitud.

**2.3.3 SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACION**



El uso residencial contemplado soporta una tipología de edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada, ubicada sobre la manzana que en plano de zonificación queda como residencial unifamiliar, quedando circundada por las diferentes vías tal y como señala el Plan General, situándose la edificación retranqueada de la alineación exterior de la manzana que separa el suelo privado de la vía pública, coincidente con la cual deberá situarse obligatoriamente el cerramiento de las distintas parcelas.

#### 2.3.4 REDES DE SERVICIOS

Los servicios urbanos mínimos estarán constituidos por. Pavimentación de calzadas y encintados de aceras (en caso de su existencia) abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía con las dimensiones y secciones suficientes, tal como se especifica en las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General, prolongando y entroncando los distintos servicios a los existentes que discurren tanto por la calle Avila como por la Avenida de Burgos.

### 2.4

#### DIVISION POLIGONAL Y SISTEMA DE ACTUACION

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle constituye un único polígono o unidad de actuación propiedad de varios titulares, cuya ejecución se realizará mediante el sistema de compensación según se establece en la ficha correspondiente a la unidad de ejecución 5.UE.3-2 del Plan General de Ordenación Urbana objeto del presente Estudio de Detalle.

### 2.5

#### PLAZOS Y DEBERES URBANISTICOS

Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases. El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos definidos en el Art. 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de Abril de 1999, será de 8 años desde la aprobación definitiva del presente Estudio de detalle.

## CUADROS DE DATOS

3

## 3.1

## CUADROS DE SUPERFICIES DE SUELO

Se lleva a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan de Ordenación Urbana perteneciente a la unidad de ejecución 5.UE.3-2 objeto del presente Estudio de Detalle, quedando los ajustes de superficies y aprovechamientos reflejados en los siguientes cuadros y grafiados en la correspondiente documentación gráfica.

## 3.1.1 CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN EL PLAN GENERAL

	TOTAL 5.UE.3-2	%
SUPERFICIE m <sup>2</sup>	6.697,00	100
1. Suelo Privado		
Residencial Unifamiliar	5.414,00	80,84
<b>Total Suelo Privado</b>	<b>5.414,00</b>	<b>80,84</b>
2. Suelo Viario		
Viario	1.283,00	19,16
<b>Total Suelo Viario</b>	<b>1.283,00</b>	<b>19,16</b>

## 3.1.2 CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

	PLAN GENERAL		ESTUDIO DE DETALLE	
	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
	6.697,00		6.697,00	
1. Suelo Privado	5.414,00	80,84	4.503,00	67,23
- Residencial	5.414,00		4.503,00	
- Edificabilidad bruta	4.018,00		4.018,00	
2. Suelo Viario	1.283,00	19,16	2.194,00	32,77
- Viario Público	1.283,00		1.283,00	
- Viario restringido			911,00	

## 3.1.3 CESIONES Y APROVECHAMIENTO

Se llevarán a cabo de acuerdo con los porcentajes establecidos en la ficha de características del Plan General Municipal de Ordenación Urbana correspondiente a la unidad de ejecución objeto del presente Estudio de Detalle, tanto las cesiones de suelo destinado a viario como el 10% del aprovechamiento urbanístico resultante según el Art. 50 de la Ley 5/1999, de 8 de



	TOTAL 5.UE.3-2	%
SUPERFICIE m <sup>2</sup>	6.697	100
1. Suelo con aprovechamiento		
- Titularidad privada	3.962	59,16
- Cesión Administr. (10% s/Aprovechamiento)	450,3	8,07
<b>Total Suelo c/Aprovechamiento</b>	<b>4.503</b>	<b>67,23</b>
2. Suelo Viario		
- Viario	1.283	19,15
- Viario Restringido	911	13,62

Se propone a la Administración, por parte de la propiedad que ostenta la titularidad privada mayoritaria de los terrenos que integran la presente unidad de actuación y autora del encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, la adquisición del terreno con aprovechamiento de cesión obligatoria a la Administración y que constituye el 10% del total comprendido en la unidad.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR  
ESTE AYUNTAMIENTO 12-8..NOV..2003

E Secretario

## ORDENANZAS REGULADORAS

4

NORMAS GENERALES DEL P.G.O.U.

## CAPITULO-I

Artículo 1.- *ORDENANZA DE APLICACION*

Se observará el cumplimiento tanto de las Normas Generales de la Edificación descritas en el Título 5, como el de las establecidas en la Ordenanza 5: Ensanche Extensivo I, Grado 1ª, que se desarrolla en el Capítulo 5 del Título 11 Ordenanzas de la Edificación en Suelo Urbano del vigente Plan General de Ordenación Urbana que le sean de aplicación.

## CAPITULO-II

NORMAS PARTICULARESArtículo 2.- *ZONIFICACION*

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

A-	ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU
B-	ZONA DE RED VIARIA	V
C-	ZONA DE VIARIO RESTRINGIDO	VR

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.

TITULO-I: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR "RU"Artículo 3.- *AMBITO DE APLICACION*

Corresponde a las zonas destinadas a vivienda unifamiliar que se señalan en el Plano de Zonificación con el código "RU". Recoge las características de la edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Artículo 4.- *CONDICIONES DE PARCELACION*

A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas se establecen la siguiente parcela y frente de fachadas mínimos:

A-	Superficie mínima de parcela:	
	Edificación Aislada	500 m <sup>2</sup>
	Edificación Pareada	350 m <sup>2</sup>
	Edificación Adosada	150 m <sup>2</sup>
B-	Frente mínimo de parcela:	5,50 m

**Artículo 5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION**

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

**Artículo 5.1: ALTURA MAXIMA**

La altura máxima permitida será de 3 plantas y 9,70 m.

**Artículo 5.2: OCUPACION EN PARCELA**

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela será del 40%.

**Artículo 5.3: EDIFICABILIDAD**

Será el resultado de disponer sobre cada parcela la edificabilidad asignada respetando todo el resto de parámetros establecidos.

**Artículo 5.4: ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

En todas las tipologías permitidas de vivienda, se dispondrá obligatoriamente la edificación con una separación mínima de 3,00 m. respecto tanto a la alineación exterior como al lindero dorsal señalados en planos.

Respecto a los linderos laterales, se deberá cumplir lo siguiente:

- Edificación Aislada: deberá como mínimo separarse 3,00 m. de estos.
- Edificación Pareada: deberá adosarse al lindero lateral común y como mínimo separarse 3,00 m. del otro lindero.
- Edificación Adosada: no existirá retranqueo respecto a los linderos laterales. En el caso de disponer la edificación según una ordenación de viviendas en hilera, podrá interrumpirse la continuidad mediante la creación de paramentos enfrentados con huecos separados como mínimo 6,00 m. entre edificios pertenecientes a una misma parcela o previo establecimiento de la correspondiente servidumbre inscrito en el Registro de la Propiedad, de 3,00 m. como mínimo respecto del lindero común en el caso de edificios que pertenezcan a parcelas contiguas.

El cerramiento de las distintas parcelas deberá situarse coincidente con su perímetro exterior

**Artículo 6.- CONDICIONES DE USO**

El uso característico será el residencial bajo la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, sin quiebras ni buhardillas en el mismo, cuando se haya agotado la altura máxima y el número de plantas permitido.

Como usos compatibles se permiten los siguientes:

- Servicios del automóvil. Permitido únicamente en su Clase 3ª.
- Oficinas: Permitido únicamente en su Clase 2ª.



**TITULO-II: RED VIARIA "V"****Artículo 7.- AMBITO DE APLICACION**

Corresponde tanto a las zonas destinadas a tráfico rodado como al peatonal, que se señalan en el Plano 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 8.- CONDICIONES DE TRAZADO**

Se seguirán las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación.

La rasante de la vía se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de la tierra innecesarios salvo que sea necesario para entroncar con las distintas redes existentes.

El ancho de la calzada y espacio reservado al tráfico se definirá 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 9.- SECCION LONGITUDINAL**

Partirá de la rasante de la vía existente adaptándose a las cotas establecidas en la documentación gráfica.

**Artículo 10.- SECCION 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 un acerado 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%).

**Artículo 11.- PAVIMENTACION 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 12.- MATERIALES**

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

El tipo de firme 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.

**TITULO-II: VIARIO RESTRINGIDO "VR"****Artículo 13.- AMBITO DE APLICACION**

Corresponde tanto a las zonas destinadas a tráfico rodado como al peatonal que posibilitan el registro interior de la unidad, señalándose en el Plano de Zonificación con el código "VR".

**Artículo 14.- CONDICIONES DE TRAZADO**

Se seguirán las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación.

La rasante de la vía se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de la tierra innecesarios salvo que sea necesario para entroncar con las distintas redes existentes.

**Artículo 15.- SECCION LONGITUDINAL**

Partirá de la rasante de la vía existente adaptándose a las cotas establecidas en la documentación gráfica.

**Artículo 16.- SECCION TRANSVERSAL**

presentará la calzada un bombeo para la eliminación del agua de lluvia mínimo del 1,5%, hacia el eje para permitir la recogida del agua de lluvia, no estando diferenciadas las zonas destinadas al tráfico peatonal con el rodado.

**Artículo 17.- PAVIMENTACION 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.

**Artículo 18.- MATERIALES**

El tipo de firme 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.



Burgos, Mayo de 2.003

El autor del encargo:

José Abel Varga Gómez

EL ARQUITECTO:  
Colegiado nº 701 COACyLE

Juan Carlos Plaza Pascual



10 DIC. 2003

**VISADO**

VISADO DEFINITIVAMENTE POR  
AYUNTAMIENTO. 12.8. NOV 2003

El Secretario



# PLANOS