

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Antecedentes

Las ordenanzas a continuación desarrolladas plantean los criterios necesarios y obligatorios para llevar a cabo la construcción de la urbanización y las edificaciones propuestas en el ámbito que delimita el Plan Parcial para el Sector 7.

Artículo 2. Ámbito

Serán de aplicación dentro de la Unidad de Actuación de Suelo Urbanizable nº 7, tal como queda definido en los planos de ordenación que integra la documentación gráfica del Plan Parcial.

Artículo 3. Relación con el PGOU

Las ordenanzas expuestas emanan del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga, y serán complementadas por lo dispuesto en éste para todas aquellas condiciones que no se vean reflejadas en el presente documento.

Artículo 4. Documentos

El alcance normativo del Plan Parcial deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran: Memoria Vinculante, Ordenanzas Reguladoras, Estudio Económico – Financiero y Planos de Ordenación que tendrán carácter obligatorio.

La cartografía que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de cartografía oficial, y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.

Artículo 5. Vigencia

La vigencia del Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, de acuerdo con lo expuesto en la legislación vigente.

Aprobado el Plan Parcial con carácter definitivo y publicado el documento que contenga la Normativa y Ordenanzas en el BOCYL, éstos serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieren éstas, mientras no se presenten las subsanaciones.

Artículo 6. Supervisión

El Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga será el organismo encargado de la supervisión y la aprobación del presente Plan Parcial, así como del Proyecto de Actuación. De esta forma se garantizará el perfecto cumplimiento de sus determinaciones.

Artículo 7. Modificaciones

Serán las permitidas por la legislación urbanística vigente. Se podrán hacer modificaciones siempre que se esté en concordancia con lo previsto por la Ley en esta materia, no se modifiquen estas ordenanzas más que para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

CAPITULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 8. Clasificación

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen naturaleza de Suelo Urbanizable.

Artículo 9. Zonificación y calificación

De conformidad con lo dispuesto en el plano de zonificación de usos, el suelo se zonifica y califica en las siguientes categorías:

- Vivienda libre en bloque
- Vivienda libre unifamiliar en hilera
- Vivienda protegida en bloque
- Equipamiento privado
- Equipamiento público
- Espacio libre público
- Servicios urbanos
- Viario y Comunicación

Artículo 10. Condiciones del PGOU

La ordenación contenida en el presente Plan Parcial respeta las condiciones reflejadas en el PGOU para el Sector 7, a saber:

- Uso global Predominante: Residencial
- Edificabilidad máxima en usos privados: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre $74.349,09 \text{ m}^2 = 55.761,82 \text{ m}^2$.
- Índice de variedad de uso: 10%
- Número máxima de población: 50 viv/Ha, sobre $74.349,09 \text{ m}^2$ resulta un total de 371 viviendas.
- Número mínima de población: 20 viv/Ha, sobre $74.349,09 \text{ m}^2$ resulta un total de 148 viviendas.
- Índice de variedad tipológica: 20%
- Porcentaje de edificabilidad residencial destinado a V.P.: 30%
- Superficie de SSGG asignados: $19.868,00 \text{ m}^2$, que ajustado a la superficie real del Sector hacen un total de $19.873,51 \text{ m}^2$.
- Reservas de suelo para equipamientos: $15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$, mínimo 5% de la superficie del sector.
- Reservas de suelo para espacios libres públicos: $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$, mínimo 10% de la superficie del sector.
- Reservas de suelo para aparcamientos: 1 plaza de uso público / 100 m^2 .

Artículo 11. Condiciones de usos

Para cada ordenanza se establecerán los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos; entendiendo por usos las diferentes utilizaciones tanto de los terrenos como de las edificaciones.

Artículo 12. Desarrollo urbanístico

Podrá procederse al desarrollo urbanístico del polígono de forma conjunta mediante un único Proyecto de Actuación.

Artículo 13. Aprovechamiento urbanístico

Los propietarios tendrán derecho a apropiarse del 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Actuación a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 14. Costes de urbanización

Los propietarios asumirán la totalidad de los costes de urbanización ya que la cesión al Ayuntamiento es urbanizada. Dichos coste serán los recogidos en el RUCYL, conforme al Art. 198 del mismo.

CAPITULO 3

DOTACIONES LOCALES

Artículo 15. Definición

Se consideran como dotaciones locales, en cuanto que prestan los servicios propios de su naturaleza y función teniendo al Sector del Plan Parcial como destinatario principal, a los equipamientos, espacios libres, aparcamientos y viales integrados en la ordenación.

Artículo 16. Clasificación

Dentro de las dotaciones locales se distinguen las siguientes:

- Sistema viario, compuesto por los viales de nueva creación en el desarrollo del presente Plan Parcial.
- Sistema de equipamientos, compuesto por los equipamientos previstos
- Sistema de espacios libres, compuesto por las diferentes zonas verdes previstas.
- Sistema de servicios urbanos, compuesto por las parcelas destinadas a emplazamiento de la maquinaria, infraestructuras y equipamientos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de los servicios urbanos del sector: redes de electricidad, alumbrado, gas, telecomunicaciones, abastecimiento de aguas y saneamiento.

Artículo 17. Red viaria

Los viales deberán seguir las indicaciones recogidas al efecto en los planos de ordenación del Plan Parcial, así como lo expuesto para ellos en la memoria; dotando al Proyecto de Actuación como documento de precisión y definitorio de los mismos.

Artículo 18. Espacios libres

Los espacios libres y zonas verdes, así como las áreas de juego y recreativas previstas en el Plan Parcial, pasarán a ser de dominio y uso público en ejecución del mismo y aprobación del Proyecto de Actuación. Deberán permanecer abiertas al menos por uno de sus frentes, y tendrán tratamiento de jardín con masa de árboles.

Artículo 19. Equipamientos

Tendrán un carácter privado los equipamientos grafiados en los planos como tales. En este caso, se trata de parcelas de dominio privado y uso público. El resto de equipamientos serán de uso y dominio público.

CAPITULO 4

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 20. Definición

Son las que fijan las condiciones mínimas de los servicios de pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, gas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, sin perjuicio de las condiciones especiales que determine y defina el Proyecto de Actuación.

Artículo 21. Obligatoriedad

Serán de aplicación obligatoria para la totalidad de las redes de infraestructuras y red viaria que se ejecuten.

Artículo 22. Proyecto de Actuación

Para la ejecución de las obras de urbanización deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Actuación, que comprenderá las obras necesarias en la totalidad del ámbito según lo previsto en el RUCYL.

El Proyecto de Actuación, además de las determinaciones generales y sobre reparcelación señaladas en el RUCyL, contendrá los documentos oportunos que definan las soluciones técnicas que garanticen los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos. Así mismo, deberá justificar y cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 23. Modificación de las obras de urbanización

El Proyecto de Actuación constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones en cuanto a las obras de urbanización se refiere; pudiendo ser modificadas y redefinidas por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Artículo 24. Simultaneidad

Podrán realizarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización. Para ello deberán estar ejecutadas, al menos, las obras de urbanización que comprendan los movimientos de tierras necesarios para establecer el trazado de los viales que circunden a la manzana que acoja las parcelas que se pretenda edificar simultáneamente. Esto permitirá tomar la referencia de las rasantes oficiales para poder establecer las alineaciones de las parcelas, y con ello permitir el replanteo de la edificación.

Para simultanear las obras de urbanización y edificación se presentará una garantía por alguno de los medios dictados en el artículo 202 del RUCYL, de forma que quede garantizada la totalidad de las obras de urbanización, tal y como establece el dicho Reglamento.

Artículo 25. Restricciones a las obras.

Según lo acordado por la C.T.P.C. con anterioridad a la obras de urbanización, se procederá, bajo dirección de técnico competente en la materia, a la limpieza superficial de todo el ámbito en que hayan aparecido restos arqueológicos, con el fin de visualizar las evidencias de interés y efectuar su excavación.

Con carácter cautelar, se llevará a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras que se produzcan en el resto del ámbito del Plan Parcial.

Previamente a cualquier actuación sobre terrenos de vías pecuarias deberá obtenerse la oportuna autorización tramitada ante el Servicio de Territorial de Medio Ambiente.

Sección segunda. Red viaria

Artículo 26. Clasificación

Los viales se ajustarán a las condiciones de diseño previstas en los correspondientes planos de ordenación y descritas en la memoria del presente Plan Parcial y cumplirán las condiciones establecidas para los mismos en la normativa del PGOU.

Artículo 27. Ejecución de las obras

Los viales se ejecutarán de forma que sean accesibles para todas las personas y reúnan las condiciones adecuadas a su carácter de tránsito.

Artículo 28. Pavimentación

1. Para el cálculo de la pavimentación de calzadas en las calles, se tendrán en cuenta tanto el espesor de las capas de firme necesario, como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías.
2. Se procurará que la tendencia de las pavimentaciones sea la de normalizar los distintos elementos que la componen y homogeneizar la elección y diseño de los mismos, teniendo en cuenta el carácter del entorno así como la función de la calle dentro de la estructura urbana en la que se encuadra. Por ello, los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación y estancia de vehículos.
3. Las tapas de las arquetas, registros, etc. se orientarán, a ser posible, teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten del mismo.
4. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos, se resolverán con bordillos y otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.
5. En las zonas de estacionamiento de vehículos se aconseja el empleo de pavimentos diferenciados o con marcas distintivas. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

Artículo 29. Ajardinamiento

1. Los espacios verdes reservados en los viales deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
2. Si los alcorques y regueras son profundos y/o entrañasen peligro para los viandantes, habrán de contar con las correspondientes protecciones; procurando que los materiales de las mismas no desentonen y produzcan grandes alteraciones en la vegetación.

Artículo 30. Mobiliario urbano

1. Todo el mobiliario urbano que se instale en las aceras de los viales no podrá obstaculizar el paso de cualquier persona, respetando siempre las condiciones impuestas en la normativa de Accesibilidad.
2. Preferentemente todos los bancos, papeleras, fuentes y demás elementos de mobiliario urbano que se fijen al suelo, se constituirán con materiales duraderos que no precisen apenas mantenimiento.

Artículo 31. Señalización

Las señales verticales generales de tráfico se concentrarán en la entrada de cada tramo de calle. De todas formas, se estará a lo que disponga en esta materia la legislación vigente.

Artículo 32. Pendientes

La pendiente mínima será el 0,25%. El proyecto debe resolver adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, una mayor frecuencia de sumideros, etc.

La pendiente máxima de los viales planteada en este documento es de 4,70%.

La pendiente transversal será como máximo de 2% para garantizar la evacuación de pluviales.

Artículo 33. Aparcamientos

Se dispondrán las plazas de aparcamiento en las condiciones y con las dimensiones previstas en los planos, así como las especificaciones que determine en PGOU en esta materia.

Sección tercera. Red de abastecimiento y riego

Artículo 34. Cálculo

Para el dimensionado de la red de agua potable habrá de preverse un consumo medio de 250 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5 y por el número máximo de viviendas.

Esta dotación se entiende globalmente, así como consumos superiores correspondientes a una zona residencial como la del presente Plan Parcial.

A estos caudales de consumo, se superponen los correspondientes a hidrantes, en su uso simultáneo, por el coeficiente correspondiente en cumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio y a la Normativa vigente en esta materia.

Artículo 35. Condiciones necesarias

1. La red que se proyecte deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso, los testereros de los ramales contarán con dispositivos de desagüe a la red de saneamiento. Se podrá plantear otra solución siempre y cuando se justifique detalladamente y en términos económicos y funcionales.
2. La velocidad del agua en las tuberías principales deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 2,5 metros por segundo.
3. Siempre que sea posible, las tuberías se situarán bajo la acera a una profundidad mínima de 1,00 m.
4. Las tuberías deberán situarse a un nivel superior al que tenga la red de saneamiento circundante, manteniendo las distancias mínimas señaladas por el artículo 162 del PGOU: 30 cm de distancia vertical y 40 cm de distancia horizontal.
5. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.
6. Deberá preverse la instalación con los medios necesarios para garantizar la correcta presión de la red en todos los puntos del sector.

Artículo 36. Materiales

Preferentemente, se utilizarán tuberías de polietileno de alta densidad de uso alimentario. El Proyecto de Actuación definirá los materiales empleados en cada tramo.

El diámetro nominal mínimo de la red general será de 125 mm para los tramos secundarios y 140 mm para el anillo principal. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con la dimensión suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 6 atmósferas.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

Sección cuarta. Red de saneamiento

Artículo 37. Sistema empleado

El saneamiento se realizará por un sistema separativo, evacuando las aguas fecales y las pluviales por redes separadas que discurrirán en paralelo.

Parte de las aguas de escorrentía se filtrarán al terreno natural, al objeto de recargar los acuíferos, ayudando a estabilizar el terreno y evitar la sobrecarga de la red de saneamiento. Concretamente este modo de vertido se realizará en los viarios B, H, I y J, donde las aguas pluviales se recogerán mediante sumideros sifónicos conectados a cámaras de drenaje que viertan al espacio libre público o a los terrenos exteriores al sector sin edificar.

Está en proyecto la construcción de una depuradora a la que podrá conectar el Sector. Según los plazos que se manejan, la EDAR estará en funcionamiento para cuando sea necesaria hacer la conexión del Sector 7.

Artículo 38. Caudales de cálculo

El caudal punta de aguas negras se tomará igual al correspondiente al abastecimiento.

Para las aguas de lluvia, el caudal máximo será igual al registrado en un aguacero de duración 15", tiempo estimado como de concentración, 145 l/seg/ha con un período de retorno superior a 10 años.

Artículo 39. Condiciones técnicas

1. Se empleará preferentemente Polietileno de alta densidad corrugado, con diámetros nominales de 315 mm para los tramos iniciales de las conducciones y se aumentará hasta 400 mm a medida que se vayan añadiendo mayor aporte de caudal.
2. Las secciones mínimas del alcantarillado, para las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros serán de quince centímetros (160 mm) de diámetro, y las velocidades máximas de 2,50 m/seg.
3. Las pendientes mínimas de los ramales se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no descendan de cero con cinco metros por segundo (0,5 m/s). Si fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de 0,5 m³ para las conducciones de 315 mm y de un 1 m³ como mínimo para las restantes.
4. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o los espacios libres públicos. Preferentemente las conducciones se situarán en el eje de la calzada. Salvo imposibilidad técnica, el recubrimiento mínimo de la tubería de residuales será de 1m para zonas rodadas; debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundantes, y nunca a menos de 30 cm de distancia medidos verticalmente y 40 cm en horizontal.

5. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como máximo, así como en todos los cambios de rasante y alineación, y en las cabeceras. De igual forma se localizarán estos pozos en la conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y en los desagües de sumideros. La conexión a la red municipal se resolverá con un pozo de registro.

Artículo 40. Materiales

Podrá utilizarse cualquiera de los materiales establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, con las condiciones allí señaladas, así como con las limitaciones especificadas en el PGOU.

Sección quinta. Red de energía eléctrica y alumbrado público

Artículo 41. Obligaciones

El Proyecto de Actuación dimensionará las redes, acometidas, cuadros de transformación, etc... para el suministro de la demanda de energía de todo el ámbito que desarrolla este Plan Parcial..

La dotación mínima según usos será la siguiente:

- Uso doméstico: 0,6 KW por habitante
- Comercial y otros usos: 100 W/m².

Para el cálculo de la potencia total demandada se tendrán en cuenta los coeficientes de simultaneidad fijados en el Reglamento de Baja Tensión.

Artículo 42. Condiciones técnicas

Las líneas de distribución y de alumbrado público serán subterráneas. No se podrán ubicar los centros de transformación en la vía pública, únicamente podrán establecerse en parcelas de servicios urbanos o privadas, que deberán permitir la instalación de los centros de transformación necesarios en las condiciones exigidas por la Normativa correspondiente. En cualquier caso, los Centros de transformación deberán ser enterrados.

Artículo 43. Condiciones de alumbrado

1. Todas las vías públicas deberán tener como mínimo las iluminaciones medias sobre la calzada que marca el PGOU y que se indican a continuación:
 Vías principales: 10 lux
 Resto de vías: 6 lux
 Espacios libres públicos: 6 lux
2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a 4,5 salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros 25 m de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.
4. En los cruces de las calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de la marcha de los vehículos. En las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
5. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

6. Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.
7. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a 4,5m.
8. Se dispondrán luminarias de tipo que no provoquen contaminación lumínica.

Artículo 44. Normativa

Se estará a lo dispuesto en las previsiones de Norma Técnica para instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT en vigor. Deberá cumplirse, además, lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las condiciones establecidas en las normas de la Compañía suministradora del servicio eléctrico, el Ayuntamiento y en particular las Recomendaciones para Alumbrado Urbano del MOPT y cuanta Normativa sea de aplicación.

Sección sexta. Parques, jardines y espacios verdes

Artículo 45. Definición y ámbito

Comprende los espacios destinados a zonas verdes, al esparcimiento y recreo de los ciudadanos. Serán de dominio y uso público y no edificables. Contarán con mobiliario urbano para reposo, superficies ajardinadas aisladas y arbolado de defensa.

Artículo 46. Condiciones generales

1. Estas zonas deberán, en general, acondicionarse con arbolado al menos en el 50% de su superficie. Se podrán emplear elementos ornamentales y otros elementos accesorios que no ocupen más del 5% de su superficie.
2. Admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para el ocio, el recreo y la cultura sin que la superficie ocupada por estos últimos rebase el 10 % de su ámbito. Estas instalaciones o construcciones serán públicas y no limitarán o interferirán el normal uso del parque o jardín ni perjudicarán su calidad vegetal ni las vistas. La altura máxima de cualquier tipo de edificación será de 4 m.
3. Se preverán áreas para juego de niños con una superficie no menor de 200 m².

Artículo 47. Componentes para el diseño de parques y jardines

Los componentes básicos de los parques y jardines son los siguientes:

- Juego infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juego varios: formados por mobiliario, áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como petanca, bolos, llave, etc.
- Áreas de deporte no reglado para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y el recreo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

CAPITULO 5

REGLAMENTACIÓN DE USOS

Artículo 48. Uso global asignado

Las presentes Ordenanzas desarrollan la regulación del uso global RESIDENCIAL asignado al Sector 7 por el PGOU de Cabezón de Pisuerga.

Artículo 49. Definición de usos básicos

Para la redacción del presente Plan Parcial, se han considerado las definiciones de usos básicos contempladas en el Capítulo 2 del Título V del PGOU de Cabezón de Pisuerga. Únicamente se hace un pequeño ajuste en el uso pormenorizado Residencial específico, permitiéndose las oficinas como uso compatible.

Artículo 50. Compatibilidad de usos básicos

Serán de aplicación las incompatibilidades señaladas en el PGOU, además del ajuste señalada. En cualquier caso, los usos que pretendan instalarse deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental.

Artículo 51. Plazas de aparcamiento

Se establecen unas previsiones mínimas de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela del suelo urbano en las siguientes condiciones:

Residencial 1 plaza por vivienda.

Resto de usos 1 plaza por cada 100 m² construidos.

El número mínimo de plazas de aparcamiento por edificio será la suma de los mínimos establecidos para cada uso básico previsto. Las plazas podrán estar cerradas o abiertas en el interior de la parcela, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 44.3.b. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 52. Relación de usos pormenorizados

El presente Plan Parcial, en aplicación del PGOU considera, como agrupación de distintos usos básicos, el siguiente uso pormenorizado:

1.- Residencial específico

El uso pormenorizado tiene asignado un uso básico predominante (mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo), considerándose los demás usos básicos como compatibles (permitidos) o prohibidos.

El presente documento, en aplicación del Capítulo 4 del Título V del PGOU, considera como los usos básicos permitidos en cada uso pormenorizado los que a continuación se indican:

Artículo 53. Condiciones de “Residencial Específico”

- a) *Uso dominante:* Residencial Familiar. Mínimo: 60%
- b) *Usos Permitidos:*
 - Residencial colectivo
 - Colectivo
 - Hostelería
 - Comercio y servicios.
 - Oficinas
 - Talleres, hasta 250 m² y 10 cv.
 - Espacio Libre
 - Garaje y estacionamiento

Los usos de Equipamiento, Espacios libres, Servicios urbanos y Viario público serán los establecidos por el P.G.O.U. de Cabezón de Pisuerga.

CAPITULO 6

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Sección primera. Disposiciones comunes

Artículo 54. Definición

Las normas de edificación definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Estas disposiciones se complementarán con las normas particulares para cada tipo de uso.

Artículo 55. Tipos de ordenanzas

Se disponen las correspondientes ordenanzas que definirán las particularidades de los siguientes usos. A los efectos de su reglamentación detallada se definen las siguientes ordenanzas:

- Bloque abierto BA
- Vivienda unifamiliar en hilera VH
- Equipamiento privado EQV

Las demás zonas se regirán por las ordenanzas recogidas en el PGOU de Cabezón de Pisuerga:

- El equipamiento público según la ordenanza *Equipamiento (EQ)* definida en el artículo 180.
- El espacio libre público según la ordenanza *Espacios Libres (ELP o EL)* definida en el artículo 181.
- El viario según la ordenanza *Viario y Comunicación ()* definida en el artículo 182.
- Los servicios urbanos según la ordenanza *Servicios Urbanos (SU)* definida en el artículo 183.

Artículo 56. Condiciones de los usos

Para cada ordenanza se establecerán en la sección siguiente los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos.

Artículo 57. Condiciones para edificar

Se realizará en los términos referidos en la programación contenida en el Estudio Económico del presente Plan Parcial; así como según lo contenido en el RUCYL.

Artículo 58. Condiciones de las instalaciones

Las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, antenas de TV, depósitos de combustible, contadores, etc... deberán cumplir con las condiciones señaladas por la Normativa vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizará de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes la supresión de molestias, olores, vibraciones, etc., y deberán cumplir con su respectiva reglamentación.

Artículo 59. Accesibilidad

Por lo que respecta al acceso a las viviendas y escaleras, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en esta materia, debiendo respetarse la normativa técnica.

Asimismo, deberá respetarse el contenido de la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en la medida en que sea exigible, de conformidad con las condiciones establecidas.

Artículo 60. Alineaciones

Las alineaciones oficiales de cada parcela serán las definidas en los planos de ordenación. Los planos de fachadas de los proyectos cumplirán siempre con los retranqueos dispuestos en este documento.

Artículo 61. Rasantes

Las rasantes de las vías serán las reflejadas en los planos de ordenación del presente documento. Vendrán marcadas por los perfiles longitudinales resultantes de la mecanización de los ejes de los viales. Estos quedarán perfectamente definidos, y tendrán carácter de oficiales, una vez realizado y aprobado el Proyecto de Actuación.

Las rasantes oficiales de las parcelas (terreno modificado) serán las definidas en el Proyecto de Actuación y absorberán los desniveles que se produzcan en el terreno. La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante del terreno, obtenida con estas cotas.

Artículo 62. Vuelos

Los cuerpos salientes de la fachada, cerrados o abiertos, solo se consideraran vuelos si sobrepasan la línea de alineación. En ese caso, se regularán según lo dispuesto en el artículo 153 del PGOU.

Artículo 63. Edificabilidad

Para el cómputo de este parámetro se tendrá en cuenta lo establecido por el planeamiento vigente.

Se considera que computa edificabilidad todas y cada una de las superficies accesibles construidas sobre rasante que queden cerradas, excepto las que se indican a continuación.

Se exceptúan del cómputo de edificabilidad:

- Garajes y zonas de estacionamiento
- Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones, no superando estas últimas un 5% de la superficie construida total del edificio.
- No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas, hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
- Las terrazas que estén descubiertas.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
- Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, siempre que no se encuentren en la misma planta vividera, con superficie útil igual o menor de 12,00 m². Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m², en cualquier planta.
- Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.
- Los porches, terrazas y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.
- Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
- Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
- En portales de edificaciones de uso residencial colectivo, no computará la superficie que exceda de 15 m².
- Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

Artículo 64. Pendientes de rampas de garajes

Las rampas de acceso a los garajes en sótanos no podrán invadir la vía pública.

Artículo 65. Otras condiciones

Se autoriza efectuar transferencias, tanto de edificabilidad como de número de viviendas, entre unidades. Para ello será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que afecte a unidades completas, los parámetros totales de edificabilidad y número de viviendas asignadas por este documento a las unidades que interfieran, se mantendrán fijos y lo que determinará el nuevo Estudio de Detalle será una redistribución de estos parámetros.

Para lo no previsto en estas disposiciones comunes (planos de rasantes, sótano, semisótano, etc.) ni en las ordenanzas particulares, regirá en cada caso lo dispuesto en el PGOU de Cabezón de Pisuerga.

Sección segunda. Ordenanzas

Artículo 66. Zona de “Bloque abierto” BA

USO PORMENORIZADO: Residencial específico.

TIPOLOGÍA: Edificación residencial exenta en disposición libre dentro de la parcela.

PARCELA MÍNIMA: A efectos de segregaciones se establece la siguiente parcela mínima:

- Sup. Mínima: 500 m²
- Frente mínimo a vía pública: 10 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Fondo máximo edificable: 20 m desde la línea de fachada
- Retranqueos obligatorios: 3 m a todos los linderos
- Ocupación bajo rasante: 100%

SÓLIDO CAPAZ

- Nº de plantas: Cuatro (B + III)
- Altura máxima: 13,75 m
- Pendiente máxima de cubierta: 30º (57,74%)
- Se autorizan áticos y usos bajo cubierta dentro del gálibo permitido.

EDIFICABILIDAD: la que figura en los planos de ordenación

NUMERO DE VIVIENDAS: las indicadas en los planos de ordenación.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:

Deberá materializarse la alineación en todo el perímetro de la parcela.

La superficie opaca del cerramiento exterior no podrá superar 1,20 m de altura en más del 30% de la longitud de la fachada.

El resto del cerramiento hasta una altura máxima de 2,00 m podrá ser realizado en cualquier material transparente o permeable.

Artículo 67. Zona de “Vivienda unifamiliar en hilera” VH

USO PORMENORIZADO: Residencial específico.

TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar aislada o adosada.

PARCELA MÍNIMA: A efectos de segregaciones se establece la siguiente parcela mínima:

- Sup. Mínima: 120 m².
- Frente mínimo a vía pública: 6,00 m para adosada.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos obligatorios:
 - .- A fachada delantera: 3 m a fachada principal, el garaje podrá enrasarse con la alineación exterior.
 - .- A fachada trasera: 5 m. Se permite adosar al fondo de parcela construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda, con una altura máxima de planta (4m) y una superficie máxima del 20 % de la superficie de la vivienda que no computaran edificabilidad.
 - .- A linderos laterales: no se permiten los retranqueos laterales, excepto en las viviendas de los extremos y en aquellas parcelas con una longitud de fachada superior a 7,30 m, que podrán hacerse retranqueos como mínimo de 3m, sin ser obligatorios.
- Ocupación: la derivada de aplicar el resto de condiciones

SÓLIDO CAPAZ:

- Nº de plantas: Dos (B + I) permitiéndose el uso bajocubierta vinculado.
- Altura máxima: 7,25 m
- Fondo máximo edificable: 12 m desde la línea de fachada
- Pendiente máxima de cubierta: 30º (57,74%)

EDIFICABILIDAD: la que figura en los planos de ordenación

NUMERO DE VIVIENDAS: las indicadas en los planos de ordenación.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Deberá materializarse la alineación en el frente de la parcela.

La superficie opaca del cerramiento exterior no podrá superar 1,20 m de altura en más del 30% de la longitud de la fachada.

El resto del cerramiento hasta una altura máxima de 2,00 m podrá ser realizado en cualquier material transparente o permeable.

Artículo 68. Zona de “Equipamiento privado” EQV

USO PORMENORIZADO: Equipamiento.

PARCELA MÍNIMA. A efectos de parcelaciones y/o segregaciones se establece la siguiente parcela mínima:

- Superficie mínima 200 m²
- Frente mínimo a vía pública: 10 m.

POSICIÓN DE EDIFICACIÓN.

- Ocupación máxima sobre rasante: 80%.
- Ocupación bajo rasante: 100%
- Alineaciones: Las señaladas en los planos de ordenación.

SÓLIDO CAPAZ:

- Alturas: B + II (10,50 m), pudiéndose sobrepasar en casos justificados previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente.

EDIFICABILIDAD: La indicada en los planos de ordenación.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:

Deberá materializarse la alineación en el frente de la parcela.

Cabezón de Pisuerga, marzo de 2016

El promotor

El arquitecto

Habit Iniciativas Urbanas S.L.

Elsa Calvo Tutor