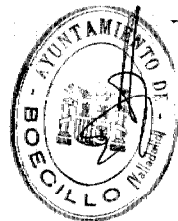


José López Rico, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Boecillo,

CERTIFICO: Que los trece folios, el plano n.º 4 contenidos en este Anexo, rubricados por mí y sellados, son los presentados con fecha 28 de Noviembre de 1990 en este Ayuntamiento y se han sido objeto de aprobación provisional en sesión del Pleno de 18 de Diciembre de 1990.
Boecillo, 19 Diciembre 1990

ANEXO AL PLAN PARCIAL LA BARCA CORRESPONDIENTE A LA APROBACION PROVISIONAL

Urbanizador: Hormigones Zarzuela S.A.



ANEXO AL PLAN PARCIAL LA BARCA CORRESPONDIENTE A LA APROBACION PROVISIONAL

Urbanizador: Hormigones Zarzuela S.A.

ANTECEDENTES: El Plan Parcial La Barca ha sido objeto de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Boecillo del día 28 de Septiembre de 1990, sometiendo a información pública por el plazo de un mes desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. En dicho acto se fijaron así mismo una serie de modificaciones a realizar, objeto del presente anexo.

MODIFICACIONES:

1-La zona indicada en plano de Zonificación como "Zona Verde Deportiva Pública", se renombra como "Espacios Libres Públicos y Parque Deportivo Público", señalándose en ella las subzonas correspondientes a equipamientos deportivos, jardines y juego de niños.

2-En la zona de Recreativo privado se señala que la servidumbre de paso de ribera debe ser de uso público.

3-En las zonas Comercial y Dotacional Social(subzonas 17 y 16 se suprimen las observaciones que aparecen en la ficha del plano, y se fija su edificabilidad máxima.

4-El art. 30 de las Ordenanzas, correspondiente a Estudios de Detalle, se modifica en el sentido de permitirse únicamente para las parcelas de uso dotacional social o comercial; En parcelas de viviendas únicamente se permiten para adosar viviendas dos a dos, siempre que exista mutuo acuerdo entre los propietarios de ambas, y se inscriba en el Registro de la Propiedad. Este aspecto, de suprimir el retranqueo lateral o de fondo, con ese fin, será el único que podrá modificarse en estas parcelas mediante estudios de detalle.



5-El art. 36 de las ordenanzas, correspondiente a la zona de vivienda adosada, se modifica en el sentido de prohibirse los patios interiores comunes a dos viviendas.

6-Se modifican los arts. 17 "Mansardas" y 34 "Condiciones comunes a todas las Zonas" en su apartado "Mansardas", renombrando esos elementos como "ventanas verticales en cubierta", fijando la inclinación de su tejadillo en la misma inclinación máxima de 30°.

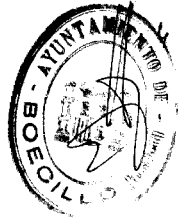
7-Se modifica el art. 34 antes citado, en su apartado, Sotanos, suprimiéndose la alusión a los refugios atómicos, y fijando en 2,50 m la cota máxima desde la rasante del terreno para el suelo de sótanos.

8-Se modifica las ordenanzas nº 34 en sus apartados, Altura Total de la Edificación y Aleros y Petos, así como los arts. 35, 36, 37, 38, 39, 41 y 42, en orden a adaptarlos al criterio de las Normas Subsidiarias, de manera que las alturas máximas se reducen en un metro, que se recupera sobre el alero antes de inclinarse la cubierta, conforme a la ordenanza gráfica que se adjunta.

9-El número máximo de viviendas, y por lo tanto de parcelas es de 282, menor de las 300 permitidas por las Normas Subsidiarias para este sector. Dentro de cada zona, se estipula el número de viviendas máximo. Si bien este máximo no se refiere a cada subzona numerada en plano y ficha, tendrá carácter vinculante como tal número máximo respecto a la totalidad de cada zona del mismo uso. Así, los máximos son los siguientes:

Zona Unifamiliar aislada:	186
Zona Unifamiliar adosada:	39
Zona unifamiliar dispersa:	56
Zona Educacional (vivienda de servicio al edificio):	1
TOTAL	282

La parcelación incluida como ejemplo en el Plan Parcial no se consideran como vinculante por cuanto la propia Ley del Suelo y sus Reglamentos contemplan la posibilidad de modificar la parcelación mediante sus propias figuras como son los Proyectos de Parcelación, sujetos a licencia municipal, siempre que la parcelas resultantes cumplan los mínimos establecidos por el



plan. Notese que en este tipo de asentamiento es necesario que exista una flexibilidad a la hora de adecuar la parcelación a las necesidades inmobiliarias de cada momento, lo que resulta conveniente siempre que no se supere el máximo número de viviendas establecido por el plan.

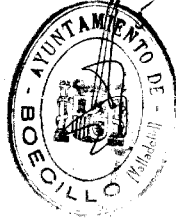
Para regular la parcelación se incluyen las correspondientes ordenanzas, donde se fijan las características mínimas que deben cumplir las parcelas de acuerdo a lo estipulado por las Normas Subsidiarias para este sector. La parcelación que incluye el plan es un ejemplo, que puede variar, por motivos socioeconómicos o por otros, durante el desarrollo del Plan, o posteriormente, como ocurre en el suelo urbano de nuestras ciudades. Como se ve en ese ejemplo, el número de viviendas desarrolladas resulta menor (237) a la máxima posible (282), debido a que algunas parcelas se han desarrollado con mayor superficie de la indicada por el Plan.

Por otra parte, como el dimensionamiento de las dotaciones se ha realizado considerando al polígono como unidad básica, en lugar de como unidad elemental, el sector estará atendido, en cualquier caso, en cuanto a dotaciones.

10-Se modifica el art. 39 "Normas particulares de la zona educacional" de manera que se rija en su normativa por la prevista en las Normas Subsidiarias para los "Equipamientos".

Se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de zonificación modificado.
- Anexo I a memoria. Cuadro de síntesis
- Ordenanzas modificadas.
- Ordenanza gráfica de alturas.



ORDENANZAS MODIFICADAS

(Numeración de las ordenanzas conforme a Plan Parcial)

17: VENTANAS VERTICALES EN CUBIERTA: Es aquella ventana situada en la cubierta del edificio retranqueada con respecto al alero más de 2 m.

30.-ESTUDIOS DE DETALLE.- Solo podrán redactarse Estudios de Detalle, para los fines establecidos por el art. 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana y el capítulo sexto del título I de su Reglamento de Planeamiento, en las zonas Comercial, y Dotacional Social.

Conforme a lo previsto en el art. 14.3 tendrán el carácter de determinaciones fundamentales la altura máxima de las edificaciones, las condiciones mínimas de parcelación la edificabilidad máxima, y los retranqueos, excepto los laterales y fondo. No obstante, para poder disminuir esos retranqueos deberá obtenerse previamente aceptación de los propietarios de los predios colindantes e inscribirse esa aceptación en el Registro de la Propiedad. Así mismo tendrá carácter de determinación fundamental la ordenanza sobre vallados de las parcelas.

En zonas de vivienda solo podrán redactarse Estudios de Detalle para adosar la vivienda a la situada en la parcela lateral, o a la del fondo, por lo que en este caso, con excepción de los retranqueos laterales o de fondo, el resto de las ordenanzas se considerarán como determinaciones fundamentales del plan. En este caso deberá así mismo inscribirse en el Registro de la Propiedad esta circunstancia.

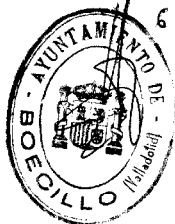
En su caso, el correspondiente estudio de detalle deberá contener aquellas medidas necesarias para garantizar que los muros perimetrales, o medianerías, que pudieran resultar, se construyan con los mismos materiales que la fachada principal del edificio.

34.-CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Apartados que se modifican: (el resto permanece invariable)

ALTURA TOTAL DE LA EDIFICIACION: La altura de las cubiertas sobre la altura máxima no podrá sobrepasar en ningún caso los 5,50 metros sobre la altura máxima.

El primer metro podrá ser vertical, conforme a



la ordenanza gráfica que se adjunta.

ALEROS Y PETOS: Se permiten los aleros, o los petos verticales, indicados en las normas particulares de cada zona, pudiendo penetrar los aleros en los retranqueos delanteros, laterales o de fondo un máximo de 40 cm, excepto cuando se trate de retranqueos por protección de viales o lindes laterales o de fondo de la parcela en viviendas adosadas, en cuyo caso el alero no podrá rebasar la línea marcada por el retranqueo o por la parcela. Conforme a la ordenanza gráfica de altura, se permite una elevación del alero con un máximo de 1 m.

VENTANAS VERTICALES EN CUBIERTA: Se podrán realizar con un ancho máximo, incluyendo sus muretes laterales, de 2 metros, y una separación mínima entre las paredes laterales entre una y otra de tres metros.

SOTANOS: En todas las parcelas podrá realizarse un sótano con el nivel de su suelo a un máximo de 2,50 m bajo el nivel del terreno.

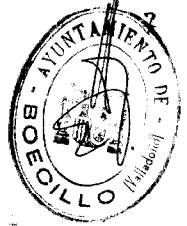
35.-NORMAS PARTICULARES ZONA UNIFAMILIAR AISLADA.

uso: Vivienda unifamiliar aislada

Altura máxima: 6,5 m

Posible torreón sobre la altura máxima inscrito en un cuadrado de 6 x 6 m máximo, con 4,30 m más sobre dicha altura máxima, hasta la cara superior del forjado de su techo.

Cubierta inclinada como máximo a 30º desde vuelo y elevación de alero, o peto de 1m de altura máxima, conforme a ordenanza gráfica.



Nº de plantas máximo: semisótano +baja+1ª +
bajocubierta (en zona de torreón +
2ª)

Ocupación máxima edificios : 40%

Proyección horizontal máxima de edificios: 50%

Retranqueos mínimos de los lindes: 5 m a linde de
calle, 3 m. a resto.

Edificabilidad: Máximo 0,4 m²/m²

Parcela mínima: 500 M² de superficie y 10 ml de
frente a calle

Garage o plazas de aparcamiento: 1 por cada 100 m²
construidos o fracción, con un
mínimo de 2 plazas dentro de la
parcela

36.-NORMAS PARTICULARES ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA

Uso: vivienda unifamiliar aislada o adosada

Altura máxima: 7,5 m.

Por encima cubierta inclinada como
máximo a 30º desde vuelo y elevación
de alero, o peto de 1 m. de
altura máxima, según ordenanza
gráfica.

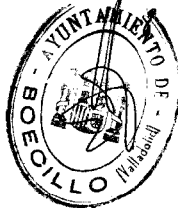
Número de plantas máximo: Semisótano +baja+ 1ª
más bajocubierta

Ocupación máxima edificios: 60%

Para parcelas de más de 400 m² y
menos de 480, 50% de ocupación
máxima. Para parcelas de 480 m²
hasta menos de 600 45% de ocupación
máxima. Para parcelas de 600 m² o
más, 40 % de ocupación máxima

Proyección horizontal: máximo 70%

En parcelas mayores de 400 m² y



menores de 480 m², 60 %. En parcelas de 480 a menos de 600 m² 55% En parcelas de 600 m² o mayores, 50%.

Retranqueos mínimos de los lindes: 3 m. como mínimo a frente a calle y a fondo. 0 m a lindes laterales. Para parcelas de más de 400 m² y menos de 600 m², 4 metros a frente a calle y fondo y 0 a laterales. Para parcelas de 600 m² o más, 5 m mínimo a frente a calle y 3m a laterales y fondo. No podrán abrirse ventanas en muros que disten menos de 3 metros de un linde de la parcela.

Edificabilidad: Máximo 0,8 m² sobre m² de la parcela. Para parcelas de más de 400 m² y menos de 535 m² la edificabilidad máxima será de 0,60 m² sobre m². Para parcelas de 535 m² o más la edificabilidad máxima será de 0,4 m² sobre m².

Parcela mínima: 350 m². y 8 m lineales de frente a calle

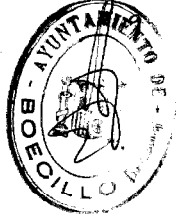
Garage o aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, con un mínimo de 1 plaza, dentro de la parcela, excepto en parcelas de superficie igual o mayor de 600 m² en que el mínimo será de 2 plazas

Vallas: Conforme a la ordenanza general. En parcelas mayores de 500 m² toda la altura diáfana con cerrajería, tela metálica o elementos vegetales.

37.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA UNIFAMILIAR DISPERSA

Uso: Vivienda unifamiliar aislada.

Altura máxima: 6,5 m. Posible torreón sobre la altura máxima inscrito en un cuadrado de



7 x 7 m máximo, con 4,30 m más sobre dicha altura máxima hasta la cara superior del forjado de su techo. Cubierta inclinada a 30° como máximo desde vuelo y elevación de alero, o peto de 1 m de altura máxima, según ordenanza gráfica.

Nº de plantas máximo: semisótano +baja + 1ª +
bajocubierta (en zona de torreón +
2ª)

Ocupación máxima edificios: 20%

Proyección horizontal; máxima 25%

Retranqueos mínimos de los lindes: 10 m. a frente a
calle. 6 m. a otros lindes.

Edificabilidad: 0,2 m2. construidos sobre M2 de
parcela

Parcela mínima: 1.700 M2 de superficie y 15 m de
frente a calle

Garage o aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m2
construidos de vivienda, con un
mínimo 2 plazas dentro de la parcela

38.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL

Uso: Comercial

Altura máxima y mínima : 3,5 m
Sobre ella, cubierta inclinada a
30° como máximo, a partir del alero,
sin elevación del mismo.

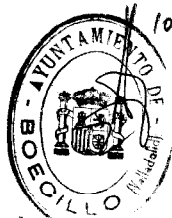
Altura total de la edificación : máximo 8 metros

Ocupación máxima: 60%

Proyección horizontal máxima: 80 %

Edificabilidad máxima: 2 m2/m2

Edificabilidad mínima: 300 m2/m2



Parcela mínima: 350 m² de superficie y 16 ml de frente a calle

Retranqueos obligatorio a linde frontal a calle:
2 m como mínimo y máximo
a laterales y fondo: 3m mínimo

39.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDUCACIONAL

Uso: Educacional.

Residencial con 1 vivienda para servicio.

Altura máxima: 7 m.

por encima, cubierta inclinada a 30º máximo desde vuelo y elevación de alero, o peto de 1 m. de altura máxima.

Ocupación y edificabilidad: Se regirá por la normativa de las Normas Subsidiarias de Boecillo para los equipamientos.

Retranqueos mínimos a lindes: 8 metros

41.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIO RECREATIVO PRIVADO

Uso: Espacios libres, esparcimiento y ocio, privados . Club Social.

Altura máxima: 7 m.

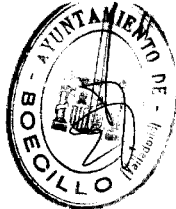
por encima, cubierta a 30º máximo desde vuelo y elevación del alero, o peto de 1 m de altura máxima.

Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²

Ocupación edificios : máxima 10%

Proyección Horizontal: máxima 10 %

Retranqueos mínimos a los lindes: 0 metros a frente a calle. 3 m. a otros lindes



Situación del edificio del Club Social: El edificio del Club Social solo podrá emplazarse, en la parte de esta zona situada entre la línea discontinua de puntos señalada en el plano de Zonificación, y el linde formado por los dos arcos de circunferencia unidos por segmento paralelo a la acera de fondo del boulevard central, fuera de la franja forestada junto al Río Duero, con las autorizaciones previstas en la legislación sobre cauces fluviales

42.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL SOCIAL.

Uso: Dotacional

Altura máxima: 7 m.

por encima, cubierta inclinada a 30º máximo desde vuelo y elevación de alero y posible torreón de hasta 6 m sobre la altura inscrito en cuadrado de 4 x 4 m. máximo

Edificabilidad máxima: 0,8 m² sobre m² de parcela

Ocupación máxima: 70% de la superficie de la parcela.

Retranqueos mínimos de lindes : a frente a calle:
0 a otros lindes: 3 m

Valladolid, Noviembre de 1990

El Arquitecto,

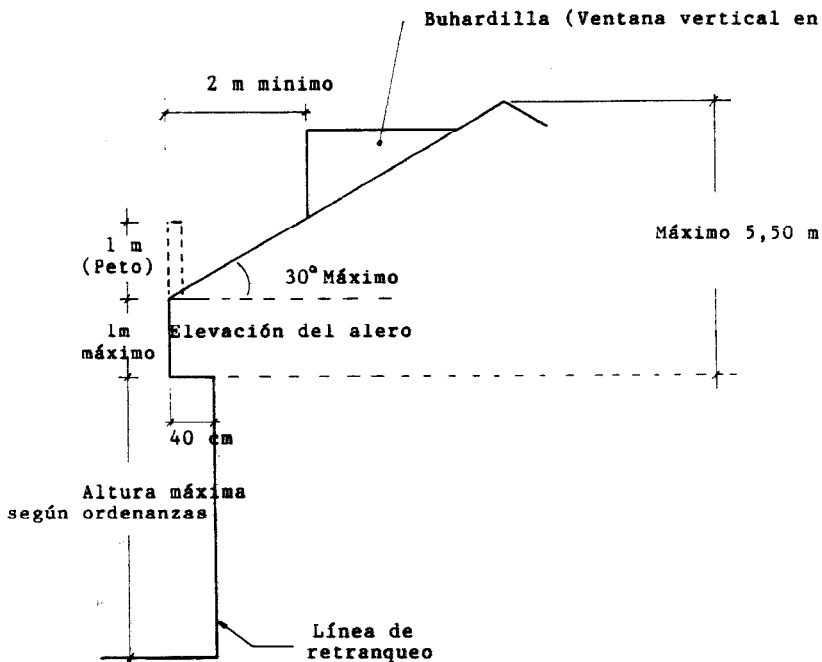
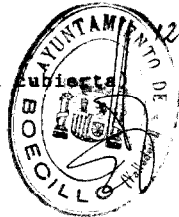
El Urbanizador,



D. Adolfo Morán Ortega Hermigones Zarzuela S.A.

Anexo: Ordenanza Gráfica

VISADO
28 NOV 1990
COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID
DELEGACIÓN DE VALLADOLID



ORDENANZA ALTURAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO.(Valladolid)
ANEXO 1 a memoria. CUADRO DE SINTESIS

ZONA UNIFAMILIAR AISLADA

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
1	4.557	7	1.822,80	1.822,80	
2	3.449	5	1.387,40	1.387,40	
3	3.812	6	1.524,80	1.524,80	
4	3.812	6	1.524,80	1.524,80	
5	5.582	9	2.232,80	2.232,80	
6	407	1	242,80	242,80	
7	1.837	3	734,80	734,80	
9	4.892	8	1.956,80	1.956,80	
10	4.892	8	1.956,80	1.956,80	
11	1.908	3	763,20	763,20	
12	2.935	4	1.174,00	1.174,00	
14	2.192	3	874,80	874,80	
15	4.232	7	1.692,80	1.692,80	
18	4.056	6	1.622,40	1.622,40	
19	7.266	12	2.906,40	2.906,40	
20	2.327	3	930,80	930,80	
22	4.195	6	1.678,00	1.678,00	
23	4.101	6	1.640,40	1.640,40	
24	2.132	3	852,80	852,80	
26	951	1	380,40	380,40	
28	2.789	4	1.115,60	1.115,60	
29	4.805	8	1.922,00	1.922,00	
30	4.805	8	1.922,00	1.922,00	
32	2.789	4	1.115,60	1.115,60	
33	5.027	8	2.010,80	2.010,80	
34	4.891	8	1.956,40	1.956,40	
35	4.867	8	1.946,80	1.946,80	
36	5.593	9	2.237,20	2.237,20	
37	6.927	11	2.770,80	2.770,80	
38	5.131	8	2.052,40	2.052,40	
39	1.940	3	776,00	776,00	
TOT.	119.319	186	47.727,60	47.727,60	

ZONA UNIFAMILIAR ADOBADA

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
8	2.047	5	1.637,60	1.228,20	
13	2.136	6	1.708,80	1.281,60	CESION AL AYUNTAMIENTO (*)
21	2.471	7	1.976,80	1.482,60	CESION AL AYUNTAMIENTO
25	2.411	7	2.088,80	1.544,60	CESION AL AYUNTAMIENTO
27	2.471	7	1.976,80	1.482,60	CESION AL AYUNTAMIENTO
31	2.471	7	1.976,80	1.482,60	CESION AL AYUNTAMIENTO
TOT.	14.207,00	39,00	11.365,60	8.524,20	

(*) CESION DE LAS PARCELAS 27-e Y 27-f.

ZONA UNIFAMILIAR DISPERSA

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
41	19.483	11	3.894,60	3.894,60	
42	31.687	18	6.337,40	6.337,40	
43	24.742	14	4.948,40	4.948,40	
44	22.802	13	4.560,40	4.560,40	
TOT.	98.714	56	19.742,80	19.742,80	

ZONA COMERCIAL

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
17	2.048		2.457,60	1.228,80	
TOT.	2.048		2.457,60	1.228,80	740,60

ZONA EDUCACIONAL

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
40	6.008				REGISTRAR LA NORMATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS
TOT.	6.008				

ZONA ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PROTECCION DE VIALES

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
48	1.260			0,00	
49	15.942			0,00	
50	4.544			0,00	
44	0			0,00	
TOT.	21.746			0,00	0,00

ZONA ESPACIO RECREATIVO PRIVADO

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
47	31.240		3.124,00	3.124,00	
TOT.	31.240		3.124,00	3.124,00	

ZONA DOTACIONAL SOCIAL

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
16	1.058		846,40	740,60	
TOT.	1.058		846,40	740,60	740,60

ZONA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS Y PARQUE DEPORTIVO PUBLICO

No.	SUPERFICIE M2.	No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
45	35.678		0,00	0,00	ORDENANZAS: VERDE
46	9.560		0,00	0,00	DEPORTIVA PUBLICA
TOT.	45.238		0,00	0,00	

RESUMEN

ZONA	SUPERFICIE	MAX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
UNIFAMILIAR AISLADA	119.319	186	47.727,60
UNIFAMILIAR ADOBADA	14.207	39	11.365,60
UNIFAMILIAR DISPERSA	98.714	56	19.742,80
COMERCIAL	2.048		2.457,60
EDUCACIONAL	6.008		
LIBRE PRIVADO PROT. VIALES	21.746		3.124,00
ESPACIO RECREATIVO PRIVADO	31.240		
Z. VERDE DEPORTIVA PUBLICA	45.238		846,40
Z. DOTACIONAL SOCIAL	1.058		
VIALES	99.360		
TOTALES	438.938	282	85.264,00

El Promotor de la Urbanización,

Harmionnes Zarzuela S.A.

El Arquitecto, *

José López Ríos, Secretario - Interventor del Ayuntamiento de Boecillo,

CERTIFICO: Que los sesenta y tres folios y quince planos que figen, ubicados que en y sellados, constituyen los documentos del Plan Parcial "La Barca", presentado ante este Ayuntamiento con fecha 17 de Setiembre de 1990 y que sirvieron de base para la aprobación inicial en sesión del Pleno del día 28 de dicho mes y año. Estos mismos documentos, con las modificaciones posteriormente introducidas en el Anexo, son los aprobados provisionalmente en sesión del Pleno de 18 de Diciembre de 1990.

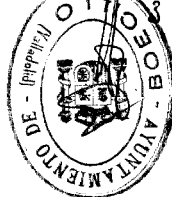
Boecillo, 19 Diciembre 1990.



ESTADO DE CASTILLA Y LEÓN	
DIRECCIÓN TERRITORIAL	
Unidad Territorial de Gestión Ambiental y Ordenación del Territorio	
19 DIC. 1990	
ENTRADA n.º	
SALIDA n.º	

MEMORIA
ORDENANZAS
ESTUDIO ECONOMICO
PLAN DE ETAPAS

AYUNTAMIENTO DE BOECILLO	
SITUACION: CAMPEÑA	
BOECILLO	
EL ARQUITECTO: ADOLFO HERNANDEZ	
PRIMOTIPO: HORMIGONES ZARZUELA SA	
FECHA:	AGOSTO 1990



PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO.(Valladolid)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

MEMORIA..... 1

ANEXOS:

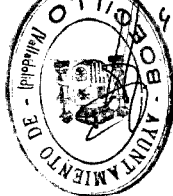
Anexo 1 CUADRO DE SINTESIS.... 22

Anexo 2

2.1 JUSTIFICACION DE
LA NECESIDAD O
CONVENIENCIA DE LA
URBANIZACION..... 24
2.2 RELACION DE
PROPIETARIOS
AFECTADOS..... 26
2.3 DETERMINACIONES
DEL ART. 46 DEL
REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO DE LEY
SOBRE R. DEL SUELO Y
O.U..... 26

Anexo 3 CONCESION AGUA Y
POSIBILIDAD DE
VERTIDO AL RIO DUERO. 31

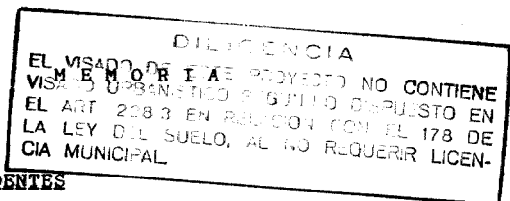
Anexo 4 INDICE DE PLANOS..... 33



*** PLAN PARCIAL DE LA BARCA ***

*** SUELO URBANIZABLE. SECTOR " LA BARCA " ***

BOECILLO (VALLADOLID)



1.-ENCARGO Y ANTECEDENTES

Se encarga al arquitecto firmante la redacción del presente Plan Parcial del sector "La Barca", por la propietaria de los terrenos, Hormigones Zarzuela S.A..

Se trata de la ordenación de dicho sector, situado en el término municipal de Boecillo, a la altura del Km 179,5 de la carretera N-403, de Madrid-Adanero a Gijón, para dedicarlo a fines residenciales de vivienda unifamiliar.

El planeamiento municipal vigente es el derivado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Boecillo, que contemplan este sector como suelo urbanizable.

2.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCION EN RELACION AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La procedencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial se justifica plenamente al haber sido el objeto específico de la Reforma de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Boecillo, con el objeto de permitir esa formulación. La citada Reforma de las Normas fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid en sesión de 28 de Junio de 1990, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid de 28 de Julio de 1990 y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla y León con fecha 27 del mismo mes.



Esa Reforma se justificó en base a la necesidad de conveniencia de la existencia de este tipo de asentamiento de vivienda unifamiliar, que permita la residencia permanente de sus habitantes durante todo el año, tipología residencial de la que el hinterland de Valladolid se encuentra escaso. Así mismo recoge las tendencias al crecimiento de Boecillo, donde se ha localizado el principal polígono industrial de alta tecnología de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Su cercanía a Boecillo y Valladolid, la existencia de comunicaciones privilegiadas por medio de autovías y el atractivo del entorno geográfico, uno de los de mayor calidad ambiental del citado hinterland vallisoletano, hace prever la alta calidad de esta localización residencial.

2.-INFORMACION URBANISTICA

2.1.-DE LOS TERRENOS

Situación:

El sector se encuentra en el término municipal de Boecillo, en el Km 179,5 de la carretera de Adanero a Gijón. Linda por el NO con el Río Duero, por el NE con terrenos no urbanizables propiedad de María Martínez Santiago, domiciliada en Valladolid, C/ Paseo Isabel la Católica 7, y D. Jesús Martínez Gómez y D. Cándido Martínez Santiago, domiciliado en Valladolid C/ Paseo de Zorrilla 132, por el SO con las dos carreteras N-403 antiguas- hoy únicamente de uso municipal por la modificación realizada por la nueva circunvalación de Boecillo-, y otros terrenos no urbanizables, Propiedad de Da Soledad Gutierrez Sañudo y D. Vicente Guillarte Gutierrez, domiciliados en Valladolid, C/ Veinte de Febrero 2 y por el SE con el denominado Camino de Laguna de Duero, que en la actualidad se encuentra asfaltado.

Superficie:

Los terrenos del sector presentan una superficie total de 438.938 m² de los que 7.326 m² corresponden a la servidumbre de paso del cauce.



Usos ,edificaciones ,infraestructuras y vegetación existentes:

Los terrenos se dedican en la actualidad a usos agrícolas, siendo su calidad baja debido a la composición arenosa del suelo, que detecta la probable existencia de pinares en siglos pasados. Ello determina la baja calidad agrícola de los terrenos; edafológicamente son suelos arenosos y franco-arenosos de estructura granular debil, pobres en elementos y materia orgánica y con poco poder retentivo.

Las únicas edificaciones existentes son un depósito de agua, una caseta de captación y bombeo desde el Río Duero y otra caseta para centro de Transformación.

Existen tres líneas eléctricas que cruzan los terrenos, cuya situación se indica en los planos, una de baja tensión, otra de media tensión y otra de alta tensión. Así mismo existe una línea de teléfonos circulando por postes.

La parte del terreno que se indica en planos presenta arbolado del tipo Pinus Pinea, y la vertiente hacia el cauce del Río Duero se encuentra forestada con árboles de hoja caduca del tipo fresno y álamo temblón.

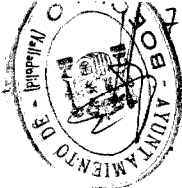
El resto del sector no presenta vegetación salvo algún pinus pinea aislado y un grupo aislado de encinas.

Composición del terreno. Geotecnia:

Los terrenos en general son arenosos con mezcla vegetal en los primeros 50 cm y con alternancia de gravas y zahorras en las capas siguientes. Son aptos para la edificación con cimentación de profundidad variable entre 1 y 2 m y presión admisible en cara superior de firme variable entre 1 y 2 Kg/cm².

Comunicaciones y Accesos.

El acceso al sector, de acuerdo a las directrices de la Dirección General de Carreteras, se producirá por la parte posterior, por el citado camino de Laguna de Duero. El acceso a la urbanización se realiza, viniendo de Valladolid, por el desvío de " Las Bodegas" que cruza la variante bajo un puente de nueva realización, y viniendo de Boecillo, por la antigua N-403, que como se ha dicho es de único uso para la villa.



En planos puede apreciarse dicho acceso.

Distancias:

A Boecillo: 750 m
A Valladolid: 11.200 m

Coordenadas Geográficas:

Latitud Norte: 41º 33' 30''
Longitud Oeste: 4º 42' 5''

Altura sobre el nivel del mar:

Máximo: 695 m
Mínimo: 692,27 m

Hidrografía:

Cuenca del Duero a orillas de este Río

Topografía del Terreno:

Los terrenos del sector son sensiblemente llanos con una diferencia máxima de cota de 2,73 m. El borde hacia el Río presenta un brusco desnivel con un total de diferencia de cota entre el terreno y la lámina de agua de 18 m en varios escalones. Su forma es poligonal con una distancia máxima dentro de él en línea recta de 964 m. No existe en su interior ningún obstáculo topográfico que pueda influir en el planeamiento

Clima:

Templado húmedo y continental.
Vientos dominantes: E-NE y O-SO

Características Geológicas:

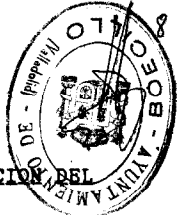
Como toda la cuenca del Duero a la que pertenece se trata de terrenos del Pliocuaternalio con arcillas arenosas del mioceno inferior.

2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El sector pertenece a un solo propietario:

HORMIGONES ZARZUELA SA
c/ Paseo de Farnesio 25
47013 VALLADOLID

3.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION EN FUNCION DEL PLANEAMIENTO E INFORMACION



3.-1.-ORDENACION EN FUNCION DEL PLANEAMIENTO Y LA INFORMACION

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Boecillo, recogieron, en la citada reforma aprobada el 28 de Junio de 1990 la delimitación del sector y el programa para su desarrollo como suelo urbanizable residencial de vivienda unifamiliar.

El presente Plan Parcial recoge la totalidad del sector, y se redacta conforme a las directrices del programa aprobado.

El programa establece (plano nº 3 de la citada Reforma) la división del sector en cuatro zonas principales, con los usos posibles de localizar en cada una de ellas.

La primera de esas zonas recoge la zona colindante con el Río Duero, en la actualidad arbolada, como susceptible de localizar únicamente espacios libres públicos o privados, o actividades recreativas y deportivas. En esta zona se localiza la actividad recreativa privada dedicada a actividades deportivas y de ocio del futuro Club Social. Su tratamiento, será el reglamentario de protección de ribera, y viene afectado por la servidumbre de pasos de ríos que prevee la legislación vigente sobre cauces. La zona "Recreativo Privado" que se contempla en este Plan comprende la totalidad de esta, así como una pequeña parte de la zona de terreno llano sin arbolado, con forma curva, que se le añade en esta ordenación con objeto de situar en esta última el edificio del Club Social.

En la siguiente zona regulada por la Reforma de las Normas, ocupada en la actualidad por un pinar con especies del tipo Pinus Pinea, se localizan, de acuerdo también a la citada Reforma, tres tipos de usos. En la parte más hacia el Río Duero, de manera que sea colindante con la zona antes descrita, se sitúa el sistema de espacios libres de uso público, con usos de parque y jardines, dentro de la distancia de 100 m del Río. En la parte colindante con la vial de acceso del Camino de Laguna se sitúa la zona escolar

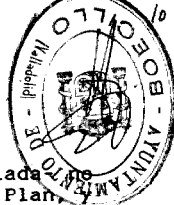
para centro docente con guardería y preescolar E.G.B., de manera que, encontrándose dentro del plan, lo que favorece su carácter, este también más cerca del centro de Boecillo. Debido a que su cuantificación viene determinada por los módulos mínimos en lugar de serlo por la superficie por vivienda, su dotación resulta superior a la necesaria para la mera utilización del sector, por lo que resulta adecuada esta localización al favorecer también su utilización por la población del centro de Boecillo. El resto de esta zona se destina a vivienda unifamiliar del tipo "dispersa", conforme también a dicha Reforma. Dentro de esta zona, aquellos árboles que sean obligados de retirar por las obras, se deberán trasladar debidamente escayolado su cepellón.

La tercera zona determinada en la mencionada Reforma, en la actualidad llana y sin vegetación, es la destinada a acoger las tipologías de vivienda unifamiliar del tipo "aislada", así como una pequeña cantidad del tipo "adosada". En su parte más hacia el Río Duero, dentro de los cien metros de distancia a el y colindante con la primera zona de protección de ribera, se organiza, en continuidad con la parte también antes descrita, el sistema de espacios libres de uso público, con fines deportivos, de juego de niños y parques.

En esta zona se sitúa también la actividad comercial, cuyos usos particulares deberán ser aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Boecillo, así como la zona de equipamiento social.

La última zona definida en la Reforma de las Normas Subsidiarias es la determinada por la zona de protección de Viales, lindante con la antigua y nueva N-403. Esta zona se dedica a espacios libres privados de dos tipos. Uno de ellos añadido a las parcelas colindantes, a mayores de su superficie mínima, y otro que se une al sistema de espacios libre privados del Club Social, y ambos afectados por las limitaciones impuestas por la legislación sobre carreteras.

Desde el punto de vista de la Reglamentación Urbanística, el sector forma una unidad básica, al superar el nº de viviendas máximo posible las 250. Sin embargo, es de preveer que el desarrollo definitivo de la parcelación, de acuerdo a las características de la actuación, y de las necesidades del mercado inmobiliario actual, con fuerte demanda de parcela de alrededor de 800 m² - algo mayor a los 600 m²



mínimos establecidos para la vivienda aislada no agote el máximo de 282 viviendas que regula el Plan, tampoco observarse en el plano de ejemplo de parcelación, en que se alcanza el nº de 238 viviendas. Ello hace que sea de preveer que en la realidad no se supere la dimensión exigida por el Reglamento de Planeamiento para una Unidad Elemental.

No obstante, las dotaciones proyectadas son las correspondientes a las especificaciones Reglamentarias para la Unidad Básica, con lo que es de preveer que en lo tocante a reservas de suelo y de dotaciones el sector tenga unas inmejorables características al superar lo previsto por la legislación vigente. Ello, unido a la dotación de áreas de espacios libres privados antes descritos, garantiza la calidad del asentamiento en ese aspecto.

A continuación se describe la cuantificación proyectada comparada con la regulada por el programa de las Normas Subsidiarias y la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su Reglamento de Planeamiento:

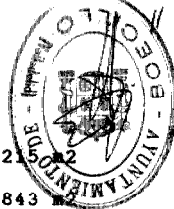
	Proyectado	Según Normas o legislación urbanística.
Nº de viviendas máximo uds.		
Unifamiliar dispersa	56	
Unifamiliar aislada	186	
Unifamiliar adosada	39 (13,88%)	max 25%
Escolar (cuidador)	1	
TOTAL.....	282	max 300

TOTAL DENSIDAD..... 6,42 Viv/Ha

Edificabilidad m2

Unifamiliar dispersa	19.742,8
Unifamiliar aislada	47.727,6
Unifamiliar adosada	11.365,6
Comercial	2.457,6
Dotacional Social	846,4
Recreativo Privado	3.124,0
TOTAL.....	85.264,0 m2

Edificabilidad media: 0,194 m2/m2



Jardines	4.500 m2	min.	4.215 m2
Juego de niños	850 m2	min.	843 m2
Parque deportivo	39.888 m2	min.	1.686 m2
Total espacios libres públicos....	45.238 m2	min	43.894 m2
Equipamiento comercial	min. 300 m2	min.	282 m2
Equipamiento social	min. 850 m2	min.	843 m2
Guardería preescolar	1.000 m2	min.	1.000 m2
E.G.B.	5.008 m2	min.	5.000 m2

Plazas de aparcamiento

normales

-dentro de parc.

1
por cada
100 m2 cons.
de vivienda

-anexa a viales 190

minusválidos	18	min.	17
Tot. en viales	108	max	387
Total.....	(*)	min.	1 por cada 100 m2 const

(*) El total será mayor del mínimo, al obligar a realizar una plaza de garage- aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m2 o fracción de vivienda que se construya, ya que la mayor parte de la construcción posible es residencial. Si se realizara toda la edificabilidad máxima, el número total de aparcamientos sería de

$$788 + 108 = 886$$

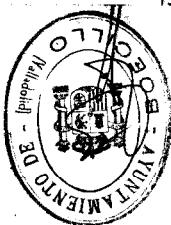
y el mínimo, según el Reglamento de Planeamiento sería de: $85.264/100 = 853$



Otras determinaciones:

(entre parentesis límite según Reforma de Normas)

Edifica- bilidad m2/m2	Altura max plantas t=torreón de AxB lado max b=pl. baja l=pl. 1a ss=semisót bc=bajocub. Q incl. máx cubierta. m	Ocupac. % parcela Q	Retranq. l= a later c= a calle f= a fondo	Parc.min m2
Unif dispersa	0,2	ss+b+1 7,5 + bc 30Q +t 7x7	20	l=6 c=10 1.700 f=6
	(0,2)	(ss+b+1 (7,5) +bc 30Q +t 7x7)	(20)	(l=6 c=10) (1.700) (f=6)
Unif. aislada	0,4	ss+b+1 7,5 +bc 30Q +t 6x6	40	l=3 c=5 600 f=3
	(0,5)	(ss+b+1 (7,5) +bc 30Q +t 6x6)	(40)	(l=3 c=5) (600) (f=3)
Unif adosada	0,8	ss+b+1 7,5 +bc 30Q	60	l=0 c=3 350 f=3
	(0,8)	(ss+b+1 (8,5) +bc 30Q)	(60)	(l=0 c=3) (350) (f=3)
Recreativo privado	0,10	8	10	l=8 c=0 f=8
	(0,25)	(8)	(20)	(l=8 c=0) (f=8)
Educacional		8		l=8 c=0 f=8
		(8)		(l=8 c=0) (f=8)



Dotacional social	0,8	8 +t 4x4 +6	70	1=3 c=0 f=3
	(0,8)	(8) (+t 4x4 +6)	(70)	(1=3 c=0) (f=3)
Comercial	1,2	3,5	60	1=3 c=0 f=3
	(2)	(6,5)	60	(1=3 c=0) (f=3)

3.2.-OBJETIVOS DE DISEÑO

El objetivo principal de la presente ordenación es el de conseguir un asentamiento de vivienda unifamiliar susceptible de ser utilizado como vivienda permanente de gran calidad, del que en la actualidad carece el hinterland de Valladolid.

La cercanía de los terrenos a Valladolid y Boecillo, junto con la privilegiada accesibilidad mediante autovías garantiza esa capacidad de residencia permanente. El tiempo de acceso a Valladolid, una vez finalizada la variante de Laguna de Duero es del orden de seis minutos, y el acceso a Boecillo es de un minuto y medio en automóvil y de 9 minutos a pie, de manera que la proximidad a Valladolid garantiza poder trabajar en esa capital viviendo en el sector y la proximidad física a Boecillo garantiza el abastecimiento inmediato de todos aquellos artículos necesarios, que por su especialidad no se ofrezcan dentro de la zona comercial de la urbanización, que por el número de viviendas no se prevea alcance más nivel que el de abastecimiento de primera necesidad.

La alta calidad de la urbanización se logra tanto por la existencia de las dotaciones antes descrita como por el diseño de la misma.

El diseño ciudadano se ha realizado con el objetivo de lograr una localización con la suficiente complejidad que evite la artificialidad típica de los asentamientos residenciales de nueva planta. Para ello se han utilizado dos tipologías de trazado distintas sugeridas por el propio territorio. La primera ocupa la zona de los terrenos sin arbolado, y



se organiza mediante un trazado hipodámico, manzanas del tipo de la ciudad española colonial, los siglos XVI-XVIII, y de los ensanches de nuestras ciudades del XIX. En el centro se proyecta un boulevard longitudinal de acceso con varias plazas en su recorrido, terminando en el edificio de Club Social, que actuará como principal edificio civil del conjunto, al ser el lugar natural de reunión y relación de sus habitantes. En la plaza central de ese boulevard se sitúa la zona comercial y el centro social para localización de capilla dedicada al culto, cruzándose por una avenida transversal. El tipo de boulevard central con plazas y fuentes responde, a su escala, a las típicas organizaciones ciudadanas, como Valladolid, o Madrid, en las que un gran avenida central las vertebraba. En esta zona se sitúan las viviendas unifamiliares aisladas y adosadas.

Si se estudia con detenimiento el trazado se podrá observar cómo se produce una gran riqueza de espacios ciudadanos, jerarquizados desde los más públicos y principales a los más privados, boulevard, plaza central, plazas secundarias, pequeñas plazas en los cruces formadas por los chaflanes de las manzanas, todo ello en relación con los tipos previsibles de edificios.

El otro tipo de trazado se conforma en la zona destinada a vivienda unifamiliar dispersa, ocupada en la actualidad por pinar. En ellas las calles discurren mediante suaves curvas entre los árboles, en orden a producir un acorde entre el paisaje natural y el ciudadano. Así mismo, las calles relacionadas con zonas forestales, bien por ser su frontera o por ir hacia ella, como en el caso de la diagonal, se proyectan con curvas.

La existencia de más de un tipo de trazado contribuye a lograr esa complejidad, al identificarse cada zona con su propia personalidad.

Como se ha dicho, el sistema de espacios libres, tanto públicos como privados tiene especial importancia en este asentamiento. Ambos se han situado adyacentes y junto al Río Duero en orden a conseguir un aumento de su impacto paisajístico.

El sistema de uso público incluye parque y jardines, en la zona de pinar existente, y juego de niños y zonas deportivas en la zona hoy sin arbolado.



El sistema de espacios libres de uso privado, destinado a instalaciones de Club social, incluye tambien actividades deportivas, jardines y parques.

Es de preveer que las casas se edifiquen según los deseos del propietario de cada parcela, para lo que se prevee la posibilidad de edificarse por separado, incluso las adosadas, lo que contribuirá al deseable aspecto variado del asentamiento antes citado.

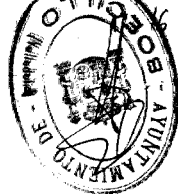
3.3.- POBLACIÓN CALCULADA

La población calculada es de 282 viviendas, con una media de 4,2 habitantes por Ha, lo que suponen 1.185 habitantes en el sector

4.- EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS

Las alternativas existentes vienen condicionadas por la citada Reforma de las Normas Subsidiarias citada con anterioridad. No obstante, la localización de las distintas actividades resulta la más adecuada dentro de las posibles. Así la zona de espacios libres parece adecuado situarla junto al Río, con la zona de parque dentro del pinar existente. La zona escolar tambien resulta más adecuado situarla dentro del pinar en la parte cercana al centro de la población de Boecillo para poder ser utilizada tambien desde allí. La localización de vivienda unifamiliar dispersa resulta tambien más conveniente dentro de la zona de pinar existente, al tener las parcelas más grandes; por otra parte, la orientación de las calles responde al objeto de evitar ser barridas por los vientos dominantes.

La actuación resulta así en sí misma una unidad funcional perfecta. La relación con la estructura urbana de las áreas colindantes no resulta necesaria al no existir dicha estructura por tratarse de terrenos no urbanizables, con los que la mejor relación la forman los espacios libres de las parcelas más grandes, de acuerdo al carácter natural del entorno.



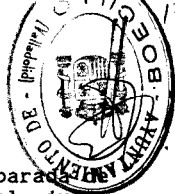
5.-VIALIDAD

Como se ha dicho la vialidad se realiza mediante calles rectas que se entrecruzan en cuadrícula en la zona sin arbolar, vertebradas por un boulevard central y una avenida transversal, así como por viales con suaves curvas en las zonas de pinar o limitrofes a zonas de espacios libres. Se han proyectado siete tipos de viales con distinta sección transversal, desde el boulevard citado de 38 metros de sección hasta las calles peatonales de 4 m de anchura.

Las viales longitudinales paralelas al boulevard se han previsto cerradas al tráfico rodado en su parte colindante con el Camino de Laguna, si bien podrán conectarse a él en el proyecto de Urbanización. Los aparcamientos serán de 2,20 x 4,50 metros, excepto los de minusválidos, situados en la avenida transversal junto a la plaza central, cuyas medidas serán de 3,30 x 4,50 m. La situación de los aparcamientos situados junto a la plaza central en el boulevard central, P2, la avenida transversal, PM, y la diagonal curva junto a las zonas comercial y dotacional social, P3, así como los situados en ese boulevard junto al Club social, P4, serán inamovibles en el proyecto de urbanización, pudiéndose sin embargo modificar la situación del resto de los proyectados del tipo P1; esa modificación, en caso de producirse, no podrá ser en el sentido de concentrar más su localización sino en el de dispersar más aún su situación por la urbanización.

Análisis de circulaciones:

El acceso principal se produce por el boulevard, si bien se ha previsto la posibilidad de realizar otro acceso desde la rotonda situada al comienzo de la zona del pinar.

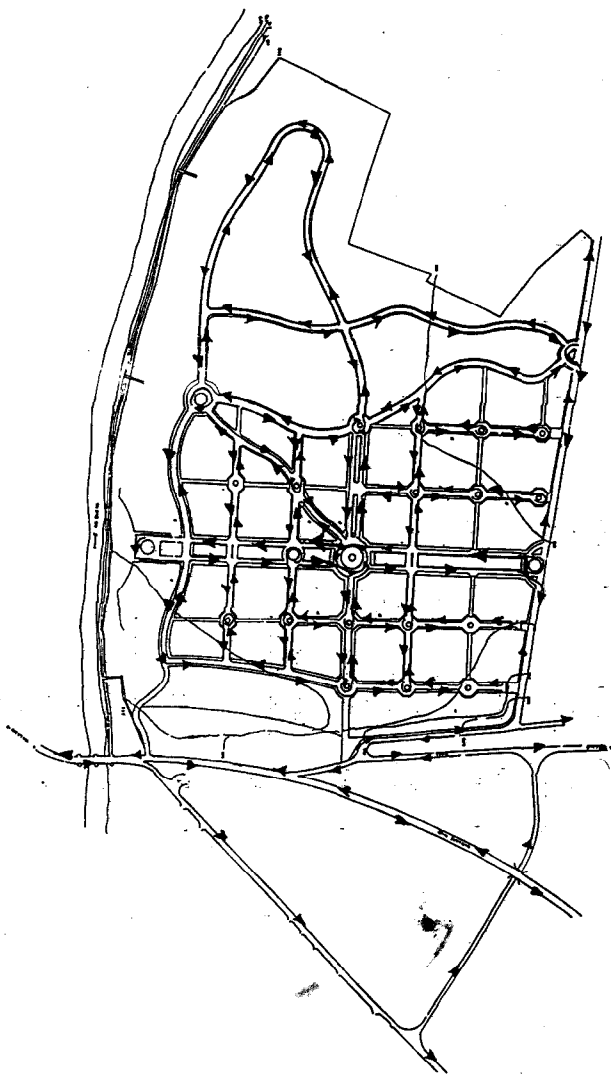
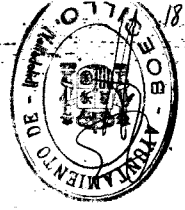


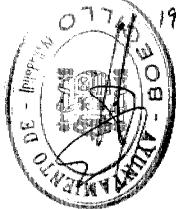
Se prevee la posibilidad de establecer una parada de autobús en el extremo de la avenida transversal, junto a la N-403 antigua, de manera que tenga parada en ella la línea Boecillo- Valladolid. Se han establecido calles peatonales, completando la cuadrícula, de manera que formen una malla peatonal.

El tráfico rodado que se prevee es mínimo. No ha parecido conveniente el establecimiento de guardias dormidos u otros elementos que impidan la circulación rápida, debido a su incomodidad y los daños que producen en los vehículos, a la vez que el trazado curvo en parte, o con cruces cada poca distancia obliga necesariamente a observar una velocidad baja. A esta velocidad baja contribuye el hecho previsible de que haya coches aparcados en las propias viales, como suele ocurrir en este tipo de urbanizaciones, motivo este por el que no se han dispersado más los aparcamientos P1 antes citados. No obstante, como se ha dicho, podrán dispersarse más si así lo justifica el proyecto de urbanización. Así mismo, si el proyecto de urbanización lo juzga conveniente podrá disponerse otra plaza circular en el cruce nº 43, de dimensiones similares a la existente en el cruce nº 34.

En todos los cruces a los que den calles con aceras a nivel superior que las calzadas se dispondrán los bordillos rebajados y rampa para el acceso por minusválidos.

La circulación rodada se producirá conforme muestra el esquema de la hoja que sigue:





Los firmes podrán ser flexibles o rígidos, con los siguientes niveles mínimos

Firme flexible: 25 cm de zahorra compactada al 98% de la densidad Proctor Modificado sobre explanada mejorada para calzadas y 10 cm para aceras, y 5 cm de hormigón asfáltico en calzadas, y gravilla y césped en aceras y caminos peatonales

Firme rígido:

Hormigón H-100 20 cm sobre explanada mejorada, con acabado ruleteado antideslizante y juntas de dilatación cada 5 m en calzada.

En calzadas la pendiente mínima será del 2 por mil y tendrán bombeo parabólico transversal. La rasante longitudinal de los aparcamientos segurá la de la calle y la transversal tendrá una caída mínima hacia esta del 0,5 por ciento.

6.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

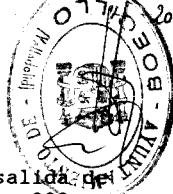
Aguas arriba se realiza la toma de agua para la población máxima prevista de 282 viviendas y sus anexos comerciales, educativos, recreativos, dotacionales, proyectados, y el riego necesario, previa su depuración mediante planta potabilizadora. Así mismo se prevee una toma directa para el riego de los sistemas de espacios libres situados junto al Río.

El proyecto de urbanización podrá contemplar otro tipo de abastecimiento mediante pozo, o combinando pozo y Río, siempre que justifique su aforo y potabilidad, o tratamiento potabilizador.

La red de abastecimiento circulará enterrada, será de PVC rígido con uniones pegadas y polietileno en diámetros inferiores o iguales a 40 mm o de fibrocemento, o solución de superior calidad, y podrá ser ramificada o mallada.

Se dispondrán bocas de riego en calles a una distancia máxima de 50 metros.

Se cumplirá la norma básica C.P.I. sobre condiciones de protección de incendios. Para ello se dispondrán



hidrantes contra incendios tipo 80, con una salida de 70 mm y dos de 45 mm, a distancias inferiores a 200 m. medida por espacios públicos. Estarán preparados para resistir las heladas y las acciones mecánicas cuando fuera necesario y se conectarán a la red mediante una conducción independiente por cada hidrante siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecte, iguales, como mínimo, al del hidrante. Dispondrán de válvula de cierre tipo compuerta o de bola. Estarán situados en la acera, fácilmente accesibles por los equipos de extinción de incendios, y debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-033/81 "Protección y lucha contra incendios. Señalización". El diseño y alimentación de la red que contenga los hidrantes será adecuada para que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea como mínimo de 500 litros por minuto durante al menos dos horas, con una presión mínima de 10 metros de columna de agua.

La dotación diaria de agua potable se calcula con un mínimo de 300 litros por habitante y día, lo que con una media estimada de 4,2 habitantes por vivienda suponen, junto con las zonas de riego, y de otros usos, los siguientes consumos previstos

Viviendas:	282 x 4,2 x 300 =	355.320 l
Riego		
(excepto zona		
de espacios		
libres junto	(viviendas de cálculo	NTE IFA)
al Río)		
119,3 x 0,8 x 2 x 945 =	180.382 l	
14,2 x 0,7 x 2 x 945 =	18.787 l	
98,7 x 0,9 x 2 x 945 =	167.889 l	
2 x 0,4 x 2 x 945 =	1.512 l	
6,1 x 0,8 x 2 x 945 =	9.223 l	
1,1 x 0,4 x 2 x 945 =	832 l	
Escuela 60 x 945 =	56.700 l	
Z. Comercial 25 x 945 =	23.625 l	
Z. Dot. Social 2 x 945 =	1.890 l	
Club social 250 x 945 =	236.250 l	

TOTAL ABASTECIMIENTO DE AGUA		1.052.410 l

DEPOSITO REGULADOR DE 1100 M3



Captación para riego de espacios libres públicos y privados del Club Social:

45,24 x 2 x 945	=	85.504	l
31,24 x 2 x 945	=	59.044	l

TOTAL RIEGO DIRECTO RIO	144.548	l
-------------------------	---------	---

TOTAL NECESIDADES DEL SECTOR: 1.196.958 litros/día.

1.196.958/24/3600 = 13,86 litros por segundo.

en la actualidad existe concesión de 30 litros según Orden Ministerial de 13 de Febrero de 1948 del Ministerio de Obras Públicas.

2.-RED DE SANEAMIENTO . DEPURACION Y VERTIDO.

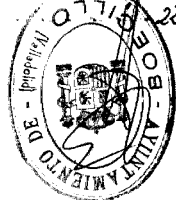
El sistema de saneamiento podrá ser unitario o separativo, con conducción enterrada de hormigón con pozos de registro en cambios de dirección. En acometidas a la red general de las salidas de parcelas se dispondrá pozo de registro o toma en arqueta ciega.

Se colocarán imbornales para desage de calles a una distancia de 50 m, o 600 m², o menor, justificándose en cálculo de proyecto de urbanización.

Si la red es unitaria se dispondrá un aliviadero de tormentas antes de la cámara de dilaceración y bombeo - en su caso- y depuradora

Aguas abajo se realizará el vertido previa depuración de las aguas del saneamiento, manteniendo una distancia mínima de 350 m con la captación

Se adjunta en anexo nº 3 documentación sobre posibilidad de vertido al Río Duero.



Población de cálculo para el vertido:

(Valores según NTE ISD)

$P = a \times N_2$ habitantes

	a	h	P
Guardería	0,5	x 120	= 60
centro de EGB	0,6	x 300	= 180
viviendas	1x4,2	x 282	= 1.185
Club Social	2,1	x 300	= 630
Zona comercial	1	x 35	= 35
Zona Dot. Social	1	x 40	= 40

TOTAL HABITANTES DE CALCULO 2.130

Caudal bomba 11,46 l/s

CAUDAL DIARIO MAXIMO DE VERTIDO DE DEPURADORA

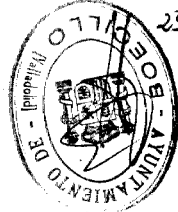
Viviendas.....	355.320 l
Escuela y Guard.....	56.700 l
Z. Comercial.....	23.625 l
Z. Dot. Social.....	1.890 l
Club Social.....	236.250 l (c/piscina)

TOTAL 673.785 l

AREA MAXIMA DE DESAGE TORMENTAS M2

Unifamiliar aislada	119.319 x 0,4	= 47.728
Unifamiliar Adosada.....	14.207 x 0,6	= 8.524
Unifamiliar Dispersa.....	98.714 x 0,2	= 19.743
Comercial.....	2.048 x 0,6	= 1.229
Educacional.....		2.400
Club Social.....		5.800
Z. Dot. Social.....	1.058 x 0,7	= 741
Viales.....	99.418 x 0,85	= 84.505

TOTAL AREA M2 EVACUADA TORMENTAS..... 170.670 M2



8.-RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO

Alumbrado : Se dispondrán farolas para el alumbrado con luminaria abierta o cerrada. Las lamparas serán de Vapor de Mercurio o de Vapor de Sodio. La iluminación media en servicio no será inferior a 7 lux en la red viaria principal y de 5 lux en los pasos peatonales. Todas las farolas contarán con su correspondiente pica de puesta a tierra, o línea de protección al efecto.

Red de electricidad:

La toma se realizará de a línea de media tensión que cruza el sector; dicha línea, como la de alta tensión y la de baja existentes, podrán retrazarse enterradas como se señala en el plano de red eléctrica.

Toda la distribución de baja tensión circulará enterrada. Los centros de transformación serán tambien enterrados.

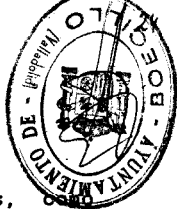
Calculo de la potencia total demandada por el sector:

Viviendas Se supone un 80 % de viviendas con superficie útil superior a 150 m² y un 20 % con superficie mayor de 90 pero menor de 150 m² útiles:

Viviendas:	282 x 0,8 x 8	=	1.805 Kw
	282 x 0,2 x 5	=	282 Kw
Club Social:	3.000 x 0,05	=	150 Kw
Z. Comercial	2.460 x 0,1	=	246 Kw
Z. Dot. Social	1.058 x 0,05	=	53 Kw
Z. Escolar	300 x 0,5	=	150 Kw
Alumbrado	99.418 x 0,0015	=	65 Kw
Instalaciones			60 Kw

TOTAL..... 2.811 Kw

Se dispondrán como mínimo 2 transformadores



9.-OTRAS REDES DE INSTALACIONES

Se podrán disponer otras redes de instalaciones, como red de gas, de teléfonos, de comunicaciones, antenas, etc. En todo caso sus canalizaciones serán enterradas. Así mismo podrá trazarse la línea de teléfonos que cruza el sector enterrada como recoge el plano de electricidad.

10.-TRATAMIENTOS

Se proyectan los tratamientos que figuran en el plano del mismo nombre, con plantación de especies del tipo de las indicadas en secciones transversales de viales. Estas especies podrán ser objeto de cambios en su definición por el proyecto de urbanización, si bien su cuantía mínima será la que figura en dicho plano.

Valladolid a 30 de Agosto de 1990

El Arquitecto,

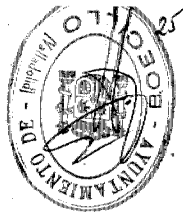
D. Adolfo Morán Ortega

El Promotor de la
Urbanización

Hormigones Zarzuela S.A.

P.P. D. Jesús Zarzuela Vaquerizo





ANEXO 1 : CUADRO DE SINTESIS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO.(Valladolid)
ANEXO 1 a memoria. CUADRO DE SINTESIS

ZONA UNIFAMILIAR AISLADA

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
1	4.557	7	1.822,80	1.822,80	
2	3.467	5	1.387,60	1.387,60	
3	3.812	4	1.524,80	1.524,80	
4	3.812	4	1.524,80	1.524,80	
5	3.582	7	2.232,80	2.232,80	
6	407	1	242,80	242,80	
7	1.837	3	734,80	734,80	
9	4.892	8	1.954,80	1.954,80	
10	4.892	8	1.954,80	1.954,80	
11	1.908	3	763,20	763,20	
12	2.935	4	1.174,00	1.174,00	
14	2.192	3	874,60	874,60	
15	4.232	7	1.692,80	1.692,80	
18	4.056	6	1.622,40	1.622,40	
19	7.266	12	2.906,40	2.906,40	
20	2.327	3	930,80	930,80	
22	4.195	4	1.678,00	1.678,00	
23	4.101	6	1.640,40	1.640,40	
24	2.132	3	882,80	882,80	
26	931	1	380,40	380,40	
28	2.789	4	1.115,60	1.115,60	
29	4.805	8	1.922,00	1.922,00	
30	4.805	8	1.922,00	1.922,00	
32	2.789	4	1.115,60	1.115,60	
33	5.027	8	2.010,80	2.010,80	
34	4.891	8	1.954,40	1.954,40	
35	4.867	8	1.946,80	1.946,80	
36	5.593	9	2.237,20	2.237,20	
37	6.927	11	2.770,80	2.770,80	
38	5.131	8	2.052,40	2.052,40	
39	1.940	3	776,00	776,00	
TOT.	119.319	186	47.727,60	47.727,60	

ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
8	2.047	5	1.637,60	1.228,20	
13	2.136	4	1.708,80	1.281,60	
21	2.471	7	1.976,80	1.482,60	CESION AL AYUNTAMIENTO (*)
25	2.611	7	2.088,80	1.566,60	CESION AL AYUNTAMIENTO
27	2.471	7	1.976,80	1.482,60	CESION AL AYUNTAMIENTO
31	2.471	7	1.976,80	1.482,60	CESION AL AYUNTAMIENTO
TOT.	14.207,00	39,00	11.365,60	8.524,20	

(*) CESION DE LAS PARCELAS 27-a y 27-f.

ZONA UNIFAMILIAR DISPERSA

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
41	19.483	11	3.896,40	3.896,60	
42	31.687	18	6.337,40	6.337,40	
43	24.742	14	4.948,40	4.948,40	
44	22.802	13	4.560,40	4.560,40	
TOT.	98.714	56	19.742,00	19.742,80	

ZONA COMERCIAL

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
17	2.048		2.457,60	1.228,80	EDIFICABIL. Y OCUPACION QUE SEAN PRECISAS.
TOT.	2.048		2.457,60	1.228,80	740,60

ZONA EDUCACIONAL

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
40	6.008				EDIFICABIL. Y OCUPACION QUE SEAN PRECISAS.
TOT.	6.008				

ZONA ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PROTECCION DE VIALES

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
48	1.260		0,00	0,00	
49	15.942		0,00	0,00	
50	4.544		0,00	0,00	
44	0		0,00	0,00	
TOT.	21.746		0,00	0,00	

ZONA ESPACIO RECREATIVO PRIVADO

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
47	31.240		3.124,00	3.124,00	
TOT.	31.240		3.124,00	3.124,00	

ZONA DOTACIONAL SOCIAL

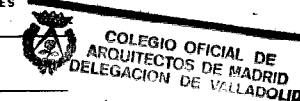
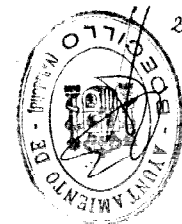
ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
16	1.058		846,40	740,60	EDIFICABIL. Y OCUPACION QUE SEAN PRECISAS.
TOT.	1.058		846,40	740,60	740,60

ZONA VERDE DEPORTIVA PUBLICA

ZONA No.	SUPERFICIE M2.	MAXIMO No VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.	Ocupacion M2. MAX.	OBSERVACIONES
45	35.678		0,00	0,00	
46	9.560		0,00	0,00	
TOT.	45.238		0,00	0,00	

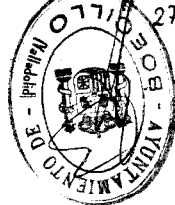
RESUMEN

ZONA	SUPERFICIE	MAX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
UNIFAMILIAR AISLADA	119.319	186	47.727,60
UNIFAMILIAR ADOSADA	14.207	39	11.365,60
UNIFAMILIAR DISPERSA	98.714	56	19.742,80
COMERCIAL	2.048		2.457,60
EDUCACIONAL	6.008	1	
LIBRE PRIVADO PROT. VIALES	21.746		
ESPACIO RECREATIVO PRIVADO	31.240		3.124,00
Z. VERDE DEPORTIVA PUBLICA	45.238		
Z. DOTACIONAL SOCIAL	1.058		846,40
VIALES	99.360		
TOTALES	438.938	282	85.264,00



El Promotor de la Urbanización,

El Arquitecto,



**ANEXO 2: A2.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA
DE LA URBANIZACION**

A2.2 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

**A2.3 DETERMINACIONES DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y
ORDENACION URBANA (Rexto Refundido R.D.
1346/1976 de 9 de Abril)**

**A2.3.1 Modo de ejecución de las obras
Sistema de Actuación**

**A2.3.2 Compromisos entre urbanizador y
Ayuntamiento**

**A2.3.3 Compromisos entre urbanizador y
futuros propietarios.**

**A2.3.4 Garantías del exacto cumplimiento
de dichos compromisos**

**A2.3.5 Medios Económicos con que cuenta
Promotor.**



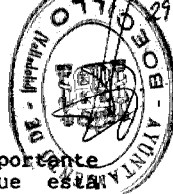
PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO.
(VALLADOLID)

ANEXO 2 A MEMORIA

**A2.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE
LA URBANIZACION**

Actualmente existe una total carencia de urbanizaciones de vivienda unifamiliar aislada con posibilidad de primera residencia en el área de influencia urbanística de Valladolid. Los asentamientos de ese tipo que existen en ese área, como La Corala, Panorama, o el Pinar de Antequera fueron proyectados como vivienda secundaria. Así, fueron localizados lejos de poblaciones existentes y con gran precariedad de dotaciones y servicios. Ello ha determinado que aún hoy, a pesar de la carencia antes citada, sigan actuando como simples asentamientos de temporada, incapaces de servir adecuadamente al establecimiento permanente. Las únicas actuaciones de vivienda unifamiliar permanente, como las de Covaresa, El Pichón, o Parquesol, lo son en vivienda unifamiliar adosada, y esa carencia total de vivienda unifamiliar aislada para vivienda permanente hace de Valladolid un caso atípico dentro de nuestro país. Las lógicas tendencias de la población que demanda esa tipología sin encontrar oferta de ella ha determinado incluso, en muchos casos, como en el propio Boecillo, el surgimiento de asentamientos ilegales que, por su propia naturaleza nacen incompletos, descontrolados y con infraestructura precaria, defectos que, antes o después, producen tensiones que se trasladan a los municipios afectados.

Todo ello ocurre además en un momento en el que las perspectivas económicas se presentan positivamente; Valladolid ha asumido la capitalidad de la Región de



Castilla y León y se está produciendo un importante desarrollo de su industria metalúrgica, lo que está produciendo nuevas necesidades de crecimiento que afectarán tanto a la ciudad como a su hinterland, en el que se incluye necesariamente Boecillo. La localización del polígono industrial de alta tecnología, de importancia regional, que afecta directamente al propio crecimiento del municipio, añade también otro nuevo e importante factor que incidirá en las necesidades de crecimiento de la villa, agravando más aún la situación antes descrita.

Esta urbanización resulta, por lo tanto, no sólo conveniente sino muy necesaria desde el punto de vista urbanístico, en orden a contribuir a paliar ese desequilibrio actual. Esta necesidad fue ya estimada por la Comisión Provincial de Urbanismo al aprobar definitivamente la Reforma de las Normas de Planeamiento Municipal de Boecillo.

A2.2.-RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

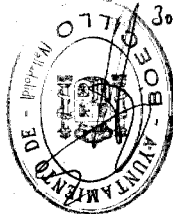
El sector pertenece a un solo propietario:

HORMIGONES ZARZUELA SA
c/ Paseo de Farnesio 25
47013 VALLADOLID

A2.3.-DETERMINACIONES DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA. (Texto Refundido R.D. 1346/1976 de 2 de Abril)

A2.3.1.-MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS. SISTEMA DE ACTUACION

Todas las obras de urbanización serán realizadas por el urbanizador a su propia costa, de acuerdo al art. 122 de la citada Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.



El sistema de actuación será el sistema de "COMPENSACION", definido como tal por la mencionada Ley en su título III, capítulo III, y el Reglamento de Gestión Urbanística de la citada Ley (R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto), Título V, Capítulo Segundo.

-a2.3.2.-COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOECILLO

COMPROMISOS

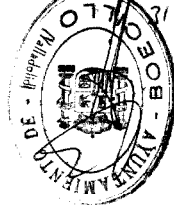
PRIMERO: La promotora de la urbanización, en adelante "el urbanizador", se compromete a realizar a su costa la totalidad de las obras de la urbanización contempladas en el presente Plan Parcial del sector La Barca, en los terminos establecidos por el art. 122 de la Ley sobre Rgimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante Ley del Suelo) y el presente Plan Parcial.

Dicas obras deberán ser finalizadas por el urbanizador en el plazo fijado en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

SEGUNDO: El urbanizador se compromete a ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Boecillo, en adelante "el Ayuntamiento", las siguientes zonas con sus respectivos aprovechamientos:

ZONA	SUPERFICIE No.	M2.	MAXIMO No. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD M2. MAX.
VERDE DEPORTIVA	45	35.678		
PUBLICA	46	9.560		
ESCOLAR	40	6.008	1	
APROVECHAMIENTO	(1) 13	718	2	374,40
MEDIO	21	2.471	7	1.976,80
	25	2.611	7	2.088,60
	27	2.471	7	1.976,80
	31	2.471	7	1.976,80
VIALES		99.360		
TOTAL		161.348	(2) 31	8.593,40

(1) EN ZONA 13 LA CESION ALCANZA A LAS PARCELAS Nos. 27-e y 27-f
(2) INCLUIDA LA DEL CENTRO ESCOLAR.



A instancia del urbanizador, a la cesión del 10 % de aprovechamiento medio, le podrán ser de aplicación los arts. 125 de la Ley del Suelo y 49 de su Reglamento de Gestión Urbanística.

Así mismo el urbanizador se compromete a ceder al Ayuntamiento las siguientes infraestructuras:

Red de saneamiento y depuradora

Red de Agua y Riego

conforme a lo dispuesto al art. 122 de la Ley del Suelo.

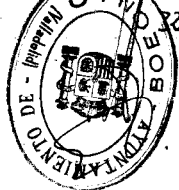
A tal efecto, el urbanizador se compromete a ponerlas a disposición del ayuntamiento en el plazo máximo de 30 días desde la finalización de las obras de urbanización en las que las zonas estuvieran incluidas.

TERCERO: A la cesión de las zonas citadas en el compromiso anterior SEGUNDO relativas a la cesión legal del 10% del aprovechamiento medio del sector le podrá ser de aplicación, a instancias del urbanizador, los arts. 125 de la citada Ley del Suelo y 49 de su mencionado Reglamento de Gestión Urbanística

CUARTO: El Ayuntamiento podrá aceptar las cesiones citadas en el compromiso anterior SEGUNDO o demorar su aceptación. En tanto no las acepte, la conservación y el mantenimiento de las mismas correrá a cargo del urbanizador, o comunidad de propietarios que en su día se cree, que a ello se compromete. La conservación del resto de las zonas corresponderá al urbanizador o a los futuros propietarios de las mismas. La limpieza, vigilancia y recogida de basuras serán realizadas por el Ayuntamiento, para lo que establecerá las tasas que legalmente correspondan.

QUINTO: El urbanizador se compromete a cumplir escrupulosamente todas las determinaciones del presente Plan Parcial.

SEXTO: El urbanizador se compromete a abonar al



Ayuntamiento cuantos impuestos, arbitrios, tasas, etc, que le fueran legalmente de aplicación por la ejecución del presente Plan Parcial; a tal efecto, notificará al Ayuntamiento los nombres y domicilios de los futuros usuarios o adquirentes de terrenos, conforme se vayan produciendo, para que el Ayuntamiento se los gire directamente.

SEPTIMO: La junta de compensación que en su día se cree, o la comunidad de propietarios que en su momento la sustituya, sustituirá al promotor de la urbanización y quedará subrogado en estos compromisos, desde la fecha de su formación.

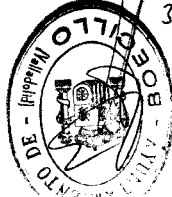
2.3.3: COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

COMPROMISOS

PRIMERO: Los futuros usuarios o adquirentes de suelo, en la parte que legalmente les corresponda conforme a la escrituración de los terrenos y, en su caso, división horizontal, participarán en los gastos, impuestos, tasas, arbitrios, etc, de todo tipo, que sean imputables al urbanizador por los conceptos de seguridad, limpieza y conservación, y, en general, por todos aquellos que le sean legalmente de aplicación, como consecuencia de la ejecución y realización del Presente Plan Parcial.

SEGUNDO: Los futuros usuarios o adquirentes de suelo se subrogarán en todos y cada uno de los compromisos existentes entre el Urbanizador y el Ayuntamiento que incluye el apartado A2.3.2 de este Plan Parcial, y a tal efecto asumirán todos sus derechos y obligaciones, desde el momento de la adquisición de la propiedad o compraventa de terrenos, edificaciones, etc, dentro de los terrenos de este Plan Parcial.

TERCERO: Los dos anteriores compromisos serán asumidos, así mismo por la Junta o Junta de



Propietarios que en su día se cree en la urbanización

A2.3.4: GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

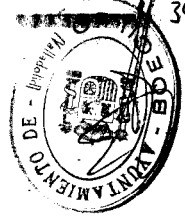
Conforme a lo establecido en el art. 46,c del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Rgimen del Suelo y Ordenación Urbana, el promotor de la urbanización presentará aval bancario por importe del 6% (seis partes por cada cien) del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que en el estudio económico de este Plan Parcial se detalla, y que asciende a la cantidad de 17.073.434 pts, (DIECISIETE MILLONES SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTAS TREINTA Y CUATRO PESETAS)

A2.3.5.-MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR DE LA URBANIZACION

El promotor de la Urbanización, la sociedad anónima Hormigones Zarzuela S.A., cuenta con un capital fiscal de 424.199.596 pts, por lo que con sólo su capital, sin necesidad de recurrir a otro tipo de financiación, es capaz de acometer la urbanización.

El Promotor de la Urbanización

Hormigones Zarzuela S.A.



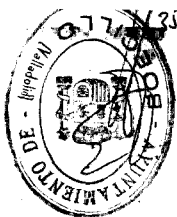
ANEXO 3 CONCESION AGUA
POSIBILIDAD DEL VERTIDO A RIO DUERO

**CONFEDERACION
HIDROGRAFICA DEL DUERO**

INGENIERO DIRECTOR ADJUNTO

Negociado **Concesiones.**

Número 3446



El Ilmo. Señor Ingeniero Director de la Confederación Hidrográfica del Duero, con su decreto marginal de 10 de los corrientes, me remite la Orden del Ilmo. Señor Director General de Obras Hidráulicas, de fecha 3 de noviembre del año en curso, que dice:

"Al Ilmo. Señor Delegado Central de Hacienda, con esta fecha digo lo que sigue:

"Visto el expediente promovido por D. Juan A. Gamazo Abarca, para concesión de un aprovechamiento del río Duero, en término de Boecillo (Valladolid) con destino a riegos, para el que solicita acogerse a la Ley de 7 de julio de 1.905.

"RESULTANDO que por Orden Ministerial de 13 de febrero de 1948 se otorgó la concesión de 30 litros de agua para el riego de 28 Has. así como la subvención de 350 pesetas por Ha. en la forma prevista en la mencionada Ley de 7 de julio de 1905 y en su Reglamento de 15 de marzo de 1906."

"RESULTANDO que en 12 de septiembre de 1950 se acordó librar al petionario la cantidad de 7.525 pts. importe parcial de la subvención concedida sobre 21,50 Has. puesta en riego según certificación expedida por la Confederación del Duero."

"RESULTANDO que por dicha Confederación se ha expedido nueva certificación señalada en el artículo 6º. de dicha Ley, en la que se acredita la puesta en riego de otras 4 Has. de las 28 previstas, así como el cumplimiento de las Condiciones de la Concesión."

"CONSIDERANDO que una vez justificada la puesta en riego de la parte de la extensión superficial indicada en la Concesión y el cumplimiento de las Condiciones de la misma, procede, de acuerdo con las obligaciones contraídas, hacer efectivo el importe de la parte proporcional de la subvención otorgada, correspondiente a la extensión puesta ahora en riego, a razón de 350,00 pts. por Ha., es decir, 1.400 pts.

"CONSIDERANDO que remitido este expediente a informe de la Intervención Delegada de la Administración del Estado, éste lo emite en sentido favorable, con fecha 21 de octubre de 1952."

"ESTA DIRECCION GENERAL ha resuelto librar a D. Juan A. Gamazo Abarca, con cargo al capítulo 3º. Artículo 4º. Grupo 10º. Concepto 1º. del vigente Presupuesto, la cantidad de 1.400 pts. importe parcial de la subvención concedida.

"Lo que comunico a V.I. para su conocimiento y efectos."

"Lo que traslado para el suyo, el del interesado y efectos oportunos."

Lo que trasladamos a V. para su conocimiento y efectos; debiendo devolver firmado el duplicado de la presente."

Dios guarde a V. muchos años

Valladolid, 15 de noviembre de 1952

EL INGENIERO DIRECTOR ADJUNTO,



ANEXO 4: INDICE DE PLANOS



PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO.
(VALLADOLID)

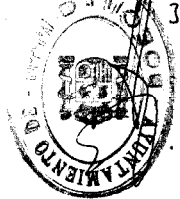
I N D I C E D E P L A N O S

PLANOS DE INFORMACION:

- 1.-Catastral, situación y ordenación
Normas Subsidiarias
- 2.-Topográfico
- 3.- Sector,edificación, usos
infraestructuras

PLANOS DE PROYECTO:

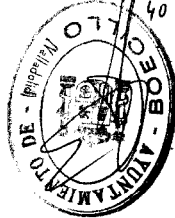
- 4.- Zonificación
- 5.- Red viaria y secciones transversales
- 6.- Red viaria. Rasantes 1
- 7.- Red viaria. Rasantes 2
- 8.- Cesiones al Ayuntamiento
- 9.- Plan de etapas
- 10.- Parcelario
- 11.- Tratamientos
- 12.- Alumbrado público
- 13.- Abastecimiento de agua, riego e
hidrantes
- 14.- Alcantarillado y saneamiento
- 15.- Electricidad



PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO.(Valladolid)

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1: GENERALIDADES	Y	
TERMINOLOGIA	DE	
CONCEPTOS.....		1
CAPITULO 2: REGIMEN URBANISTICO		
DEL SUELO.....		5
CAPITULO 3: NORMAS DE EDIFICACION.....		8



* PLAN PARCIAL DE LA BARCA *

* SUELO URBANIZABLE. SECTOR " LA BARCA " *

BOECILLO (VALLADOLID)

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

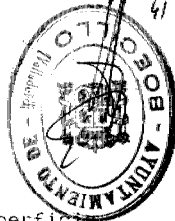
1.ZONA : Es aquella porción del terreno, indicada y numerada en el plano nº 4 del presente Plan Parcial, a la que se le asigna una serie de características particulares para su uso y utilización urbanística.

2.PARCELA EDIFICABLE:Es aquella porción del terreno resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación cuya superficie y dimensiones sin iguales o superiores a las mínimas fijadas por el Plan Parcial para la zona donde se encuentre

3.USO DEL SUELO: Se entiende por tal la actividad o actividades que pueden localizarse en cada zona o parcela determinada.

4.ALTURA: Es la distancia existente entre el nivel del terreno natural junto a la edificación y el nivel de la parte superior del último forjado de techo, o -en su caso- cornisa de remate, medida en la fachada del edificio.

5.ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACION: Es la mayor de las distancias existentes entre el nivel del terreno junto a la edificación y el nivel máximo que alcanza la cubierta del edificio, sin incluir chimeneas, conductos de ventilación, antenas, o elementos similares



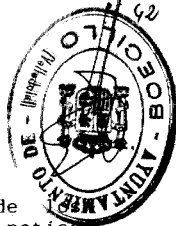
6.EDIFICABILIDAD: Es la cantidad máxima de superficie construida de edificio cerrado por todos sus lados al ambiente exterior que se puede realizar en una parcela o zona. Su medición se expresa en m² construidos que como máximo se pueden realizar por m² de parcela o zona. El cálculo de la superficie construida se realizará sumando la superficie horizontal de todos los suelos de todas las plantas por encima del terreno, incluyendo sus cerramientos, que a partir de la planta baja, sta incluida, puedan existir.

7.RETRANQUEO: Es la distancia que obligatoriamente deben separarse los edificios, en la parte de ellos que emerja del terreno, de los lindes de la parcela. Pueden ser de cuatro tipos: Frontal o a calle, referido a la parte del perímetro de la parcela con frente a una vial, rodada o peatonal, del presente Plan Parcial.A Laterales, referido a la parte del perímetro de la parcela que linda por sus lados con otras parcelas o zonas.A Fondo, referido a la parte del perímetro de la parcela posterior que linda a otras parcelas o zonas, y De Protección de Viales, establecido por la legislación vigente sobre carreteras y vías de comunicación.

8.-SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA: Es la parte de la superficie de una parcela delimitada por las líneas correspondientes a sus retranqueos

9.-OCUPACION: Es la máxima cantidad de superficie de una parcela o zona, expresada en porcentaje de su superficie total, que puede ser ocupada por el perímetro exterior de las edificaciones en planta baja. Los porches cubiertos contarán en ocupación al 50 % de su superficie siempre que su altura libre sea igual o superior a 2.20 m. Los voladizos no computarán en ocupación siempre que su altura libre sea igual o superior a 2.20 m y su proyección no supere 2 m de vuelo.De superar ese vuelo computarán como porches.

Los patios interiores no computarán en ocupación si su superficie no supera el 10% de la de la parcela. El exceso sobre ese porcentaje computará al 100 % como ocupación.



10.- PROYECCION HORIZONTAL: Es la superficie de edificios medida en su planta de cubiertas. Los patios interiores que superen el 10% de la superficie de la parcela se añadirán al cómputo de esa superficie.

11:LOCAL HABITABLE: Es aquel local de la edificación cerrado por todas sus partes al ambiente exterior cuya altura libre es igual o superior al mínimo establecido.

12:SOTANO:Es la planta del edificio con locales habitables cuyo nivel superior del forjado de techo queda a menos de 1 metro por encima del nivel del terreno.

13:SEMISOTANO: Es aquella planta del edificio con locales habitables que, sin ser sótano tiene el nivel superior del forjado de techo a menos de 1,70 m. por encima del nivel del terreno.

14:PLANTA BAJA:Es aquella planta que, sin ser sótano o semisótano, que dispone de locales habitables o porches y cuyo nivel de suelo queda como máximo a 1,70 m por encima del nivel del terreno.

15:PLANTA PRIMERA: Es aquella planta consecutiva por encima a la planta baja, con locales habitables.

16:BAJOCUBIERTA: Es aquella planta con locales habitables que queda totalmente incluida bajo la cubierta del edificio.

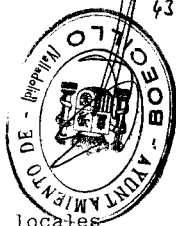
17:MANSARDA: Es aquella ventana situada en la cubierta del edificio retranqueada con respecto al alero más de 2 m

18:TORREON AXB: Es la parte del edificio, medida en metros de la proyección horizontal de sus cerramientos exteriores, de dimensiones A y B, en que puede construirse otra planta por encima de la planta primera.

19:VOLADIZO:Es aquel cuerpo de la edificación que, sin apeo al suelo, sobresale de la edificación.

20:ALEROS Y PETOS: Alero es el vuelo con respecto al cerramiento, medido en metros, que sobresale la cubierta o la cornisa del edificio. Peto es el muro situado por encima de la cubierta, de remate del

edificio.



21: CUBIERTA: Es el cerramiento superior de los locales habitables del edificio, separándolos del ambiente exterior. Puede ser inclinada o plana. De ser inclinada, su inclinación se medirá en grados sexagesimales con respecto al plano horizontal.

22: PORCHE: Es aquel espacio situado en planta baja, bajo techo, sin cerrar por alguno de sus lados con el ambiente exterior, y con apeo estructural a suelo.

23: TERRAZA: Es aquel espacio pisable con posibilidad de estancia, situado en plantas superiores a la planta baja, con defensas del tipo de barandillas o petos, sin cerrar por alguno de sus lados y por el techo, o sólo por alguno de sus lados, con el ambiente exterior.

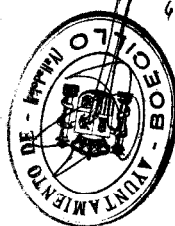
24: PATIO INTERIOR: Es aquel espacio pisable con posibilidad de estancia, con cerramiento por todos sus lados excepto por el techo.

25: GARAGE: Es aquel espacio habitable destinado al estacionamiento de vehículos, cerrado por todas sus partes con el ambiente exterior.

26: APARCAMINETO: Es aquel espacio destinado al estacionamiento de vehículos, abierto por alguno de sus lados permanentemente al espacio exterior.

27: LOCAL COMERCIAL: Local habitable destinado al uso de alguna actividad mercantil o comercial.

28: VALLA DE CERRAMIENTO: Es el primer cerramiento vallado que se encuentra en la parcela desde la calle o predios laterales.



CAPITULO 2.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

29.-CALIFICACION DEL SUELO:

A)USOS POSIBLES DENTRO DEL SECTOR

Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Numero máximo de viviendas: 282
Número máximo de viviendas
adossadas: 39

Comercial :Con usos aprobados por el
Ayuntamiento

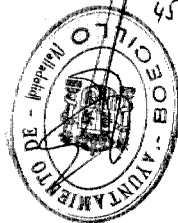
Espacios libres, Esparcimiento y Ocio: Para
parques, jardines, juegos de
niños, instalaciones deportivas,
espectáculos al aire libre, y
actividades similares. Podrán
ser de dos tipos: Públicos o
Privados.

Club Social: Edificio destinado a
actividades sociales de reunión,
cafetería y restauración,
juegos, discoteca, y actividades
similares.

Dotacional: Templos, capillas y centros de
culto.

Otras instalaciones públicas: Con fines
dotacionales de otro tipo.

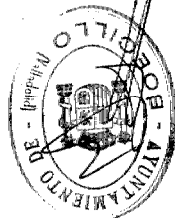
Educacional: Guardería, Preescolar, E.G.B.



B) USOS PORMENORIZADOS

Los usos pormenorizados que pueden desarrollarse en las zonas incluidas en el Plan Parcial son los siguientes:

ZONA	USO
UNIFAMILIAR AISLADA	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
UNIFAMILIAR ADOSADA	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA
UNIFAMILIAR DISPERSA	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
COMERCIAL	COMERCIAL. Usos a aprobar por el Ayuntamiento.
EDUCACIONAL	EDUCACIONAL.
ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION DE VIALES	ESPACIOS LIBRES, ESPARCIMIENTO Y OCIO, PUBLICOS O PRIVADOS.
RECREATIVO PRIVADO	ESPACIOS LIBRES, ESPARCIMIENTO Y OCIO, PRIVADOS O PUBLICOS. CLUB SOCIAL.
DOTACIONAL SOCIAL	DOTACIONAL
VERDE DEPORTIVA PUBLICA	ESPACIOS LIBRES ESPARCIMIENTO Y OCIO PUBLICOS.

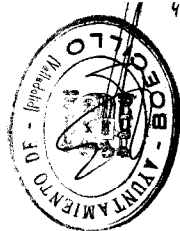


30.-ESTUDIOS DE DETALLE.- Podrán redactarse Estudios de detalle para los fines establecidos por el art 14 de la Ley sobre Regimen del Suelo y ordenación Urbana y el capítulo sexto del título I de su Reglamento de Planeamiento. Conforme a lo previsto en el art. 14.3 tendrán el carácter de determinaciones fundamentales la altura máxima de las edificaciones, las condiciones mínimas de parcelación la edificabilidad máxima, y los retranqueos, excepto los laterales y fondo. No obstante, para poder disminuir esos retranqueos deberá obtenerse previamente aceptación de los propietarios de los predios colindantes e inscribirse esa aceptación en el Registro de la Propiedad. Así mismo tendrá carácter de determinación fundamental la ordenanza sobre vallados de las parcelas.

31.-PARCELACIONES.-Conforme al art. 96 de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, las parcelaciones urbanísticas de las diferentes zonas del Plan Parcial deberán obtener la correspondiente licencia municipal, previa la presentación del oportuno Proyecto de Parcelación correspondiente, que deberá respetar las condiciones mínimas de parcelación que se fijan en este Plan Parcial.

32.-PROYECTOS DE URBANIZACION.-El Proyecto de Urbanización que recoja las obras previstas en el presente Plan Parcial deberá presentarse en el Ayuntamiento para su tramitación en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, y deberá observar los niveles mínimos de calidad y dotación indicados en la memoria del presente Plan Parcial.

Podrán realizarse además otros proyectos de urbanización para otras obras no incluidas en el presente Plan Parcial, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.



CAPITULO 3: NORMAS DE EDIFICACION.

33.-CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION A LAS VIAS PUBLICAS.

Las obras que se realicen en las diferentes parcelas o zonas deberán realizarse sin interferir en las vías y aceras públicas. Cualquier ocupación temporal de espacio público será objeto de petición razonada al respecto al Ayuntamiento, que señalará en la concesión el tiempo máximo que pueda durar esa ocupación, y en su caso la fianza o tasas que fueren de aplicación legal.

34.-CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

ALTURAS MINIMAS DE LOCALES HABITABLES: Para que un local tenga la consideración de local habitable deberá tener una altura libre mínima entre suelo y techo de 2,40 metros, excepto si el techo es inclinado que en la parte menor podrá tener 1,50 m. En pasillos, baños, escaleras, cocinas, y garages y en una proporción no mayor del 40 % del resto de los locales, la altura mínima podrá ser de 2,20 metros.

NORMAS DE HIGIENE. SUPERFICIES MINIMAS DE LAS HABITACIONES: El programa mínimo de vivienda será el de cocina, que podrá estar unida al salón, un dormitorio doble, que tambien podrá estar unido a el, y un cuarto de aseo con ducha, lavabo e inodoro. La superficie mínima util de las habitaciones será:

- 12 m² el salón. 16 m² si es salón y cocina en una sola pieza y 26 m² si es salón, cocina y dormitorio
- 6 m² la cocina si es independiente del salón
- 3 m² el cuarto de aseo
- 10 m² los dormitorios dobles
- 6 m² los dormitorios simples

La superficie de iluminación natural será de al



menos un sexto de su superficie en el salón y dormitorios, y la de ventilación podrá ser la mitad de la de iluminación. En cocinas y aseos se admite ventilación forzada mediante extractor estático o dinámico.

Se prohíbe el establecimiento de dormitorios en sótanos o semisótanos.

RETRANQUEOS: En estas zonas de las parcelas no podrá establecerse ninguna construcción excepto caminos de acceso, piscinas y pistas deportivas, o sótanos que no sobresalgan del nivel del terreno natural. En los retranqueos a calle de las parcelas de vivienda adosada con parcela de menos de 400 m² se permitirá alcanzar la cota de 1 m desde el nivel del terreno natural.

En retranqueos de protección de viales también estarán prohibidos los sótanos, aún cuando no sobresalgan del nivel del terreno, así como cualquier construcción, excepto en precario previa obtención del correspondiente permiso de la Dirección General de Carreteras del M.O.P.U. conforme al trámite establecido por la legislación de carreteras y comunicaciones.

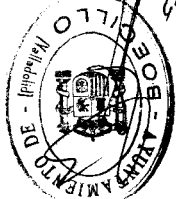
ESCALERAS: En el diseño de las escaleras se estará a lo dispuesto por la norma básica NBE CPI sobre protección de incendios. La anchura mínima en viviendas entre paramentos será de 70 cm y en edificios públicos de 1,00 m.

GARAGES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO: La dimensión de cada plaza de aparcamiento será como mínimo de 2,20 x 4,50 metros, salvo si está situada entre paredes opuestas, en cuyo caso tendrá 2,60 m para el ancho o 4,80 para el largo. En garages, la dimensión entre paramentos será como mínimo de 2,60 x 4,80 m. con un mínimo de 2,20 x 4,50 m por cada plaza de aparcamiento en l incluida.

PATIOS INTERIORES: Los patios interiores de viviendas tendrán una dimensión en la que pueda inscribirse un círculo de al menos dos metros de diámetro. En edificios públicos el círculo inscribible será de 3 metros.

VISTAS RECTAS: Las vistas rectas sin obstáculos en el frente perpendicular a las ventanas serán de al menos 3 metros excepto en patios interiores de vivienda unifamiliar en que la distancia mínima

será de 2 m.



ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACION: La altura de las cubiertas sobre la alturas máximas no podrá sobrepasar en ningún caso los 4,50 metros.

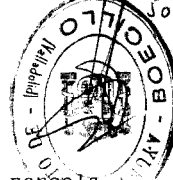
VOLADIZOS: Se permiten todo tipo de voladizos, si bien no podrán penetrar en las zonas de retranqueos mínimos de cada zona

ALEROS y PETOS: Se permiten los aleros o petos verticales indicados en las normas particulares de cada zona, sin poder penetrar los aleros más de 40 cm- sin rebasar el linde en caso de retranqueo inexistente- en los retranqueos a laterales y fondo, pudiendo hacerlo en su totalidad en su frente, y sin poder penetrar en los retranqueos de protección de viales.

MANSARDAS: Se podrán realizar mansardas en cubiertas inclinadas con un ancho máximo por mansarda de 2 metros, y una separación mínima entre las paredes laterales de ellas de tres metros.

VALLADOS: Las parcelas podrán vallarse o no; de vallarse, en los lindes que dan frente a calle, rodada o peatonal, estarán prohibidos los cerramientos de fábrica, o de celosías de fábrica o de bloques prefabricados, no permitiéndose ni siquiera en el arranque desde el suelo, excepto en las parcelas de viviendas adosadas en que se permitirá un máximo de 1 metro con hormigón lavado o chorreado con arena a presión, en su color, prohibiéndose los enfoscados y pintados u otros materiales de revestimiento.

En el resto de la altura, o en otras zonas o parcelas, solo podrán realizarse vallados mediante elementos diáfanos de cerrajería o tela metálica, pintados en pintura al óleo, laca o tipo Oxiron, de color negro mate con una altura máxima total desde el terreno de 2,50 metros, así como de elementos vegetales como setos, arbustos o árboles; sin limitación de altura. Así mismo podrán disponerse puertas de madera, o de cerrajería pintada de la misma forma, en una longitud máxima de 6 metros por parcela, en una sola puerta, o como suma de todas ellas.



De no realizarse vallado, la superficie de parcela correspondiente al retranqueo mínimo deberá ajardinarse, sin perjuicio de los caminos o accesos que puedan existir.

En los lindes laterales o de fondo se permiten vallados de cualquier tipo hasta una altura máxima de 2,50 metros, excepto en pistas de tenis que podrá alcanzar 50 cm más con tela metálica pintada en negro mate

JARDINES: Todos los proyectos de obras deberán prever de manera obligatoria al menos una plantación de un árbol por cada 100 m² de parcela o fracción, con al menos dos pinos tipo pinus pinea por cada parcela, con una altura mínima en plantación de 2,70 m. Para obtener la licencia de primera ocupación será obligatorio haber realizado la plantación proyectada, habiendo arraigado los árboles. Dicho mínimo podrá ser transformado por un solo pinus pinea por parcela, sin ningún otro árbol, si la altura de este excede de los 7 metros.

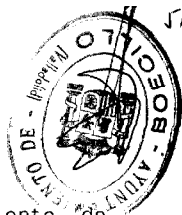
CONDICIONES DE COMPOSICION DE LOS EDIFICIOS: La composición de los edificios será libre.

ARBOLADO EXISTENTE: En aquellas parcelas con arbolado existente, que necesiten quitar árboles para edificar deberán transplantarse dentro de la misma parcela los afectados, debidamente escayolados.

A tal efecto, los proyectos de edificación contendrán en su plano de solar la situación y descripción de las especies existentes, así como la previsión presupuestaria de su traslado.

SOTANOS: En todas las parcelas podrá realizarse un sótano de altura libre máxima de 3,50 metros, con el nivel de su suelo a un máximo de 3,50 m bajo el nivel del terreno, excepto si está destinado a refugio atómico a prueba de explosiones nucleares, en que podrá alcanzar la cota que técnicamente sea necesaria.

PISCINAS: Aquellas piscinas que se proyecten dentro de las parcelas o zonas, deberán contar con un sistema de depuración en circuito cerrado.



ANUNCIOS: Está prohibido el establecimiento de anuncios o letreros de publicidad, excepto los títulos de los locales comerciales de la zona comercial, situados en su propia fachada, o dentro de sus escaparates.

Podrá autorizarse el uso de parte de las vías públicas para el establecimiento de terrazas de cafeterías o restaurantes.

MATERIALES DE FACHADAS: Todas las fachadas de los edificios, incluso las laterales y de fondo, se proyectarán con los mismos materiales que los de la fachada principal.

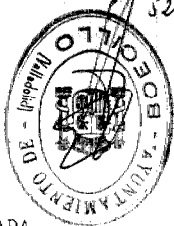
TENDEDEROS: Se prohíbe el establecimiento de tendederos en la parte anterior de la parcela entre la calle y las edificaciones. Los tendederos deberán realizarse de manera que no exista visión de ellos desde la calle.

CONSERVACION DEL VALLADO Y FACHADA: Los vallados y las fachadas de los edificios deberán presentar un correcto estado de conservación.

CHIMENEAS: Las chimeneas no podrán sobresalir más de tres metros sobre la cubierta.

AFECCIONES: Sin perjuicio de las posibilidades edificatorias contempladas en este Plan Parcial, las parcelas de la parte de los terrenos situada hacia el Río Duero vendrán afectadas por las normas que establece la legislación vigente sobre cauces y vías de agua. Así mismo en la zona de protección de viales vendrán afectadas por las normas que establece la legislación sobre carreteras y vías de comunicación.

TRATAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES: Los espacios libres deberán tratarse mediante repoblación de especies de árboles y arbustos y jardines.



35.-NORMAS PARTICULARES ZONA UNIFAMILIAR AISLADA.

uso: Vivienda unifamiliar aislada

Altura máxima: 7,5 m

Posible torreón sobre la altura máxima inscrito en un cuadrado de 6 x 6 m máximo, con 3,30 m más sobre dicha altura máxima, hasta la cara superior del forjado de su techo.

Cubierta inclinada como máximo a 30º desde vuelo de alero de 80 cm o peto de 1m de altura máxima.

Nº de plantas máximo: semisótano +baja+1ª +
bajocubierta (en zona de torreón +
2ª)

Ocupación máxima edificios : 40%

Proyección horizontal máxima de edificios: 50%

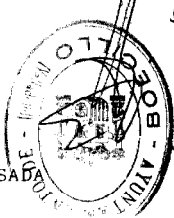
Retranqueos mínimos de los lindes: 5 m a linde de
calle, 3 m. a resto.

Edificabilidad: Máximo 0,4 m²/m²

Parcela mínima: 600 M² de superficie y 10 ml de
frente a calle

Garage o plazas de aparcamiento: 1 por cada 100 m²
construidos o fracción, con un
mínimo de 2 plazas dentro de la
parcela

36.-NORMAS PARTICULARES ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA



Uso: vivienda unifamiliar aislada o adosada

Altura máxima: 8,5 m.

Por encima cubierta inclinada como máximo a 30º o peto de 1 m. de altura máxima.

Número de plantas máximo: Semisótano +baja+ 1ª más bajocubierta

Ocupación máxima edificios: 60%

Para parcelas de más de 400 m² y menos de 480, 50% de ocupación máxima. Para parcelas de 480 m² hasta menos de 600 45% de ocupación máxima. Para parcelas de 600 m² o más, 40 % de ocupación máxima

Proyección horizontal: máximo 70%

En parcelas mayores de 400 m² y menores de 480 m², 60 %. En parcelas de 480 a menos de 600 m² 55% En parcelas de 600 m² o mayores, 50%.

Retranqueos mínimos de los lindes: 3 m. como mínimo a frente, a calle y a fondo. 0 m a lindes laterales.

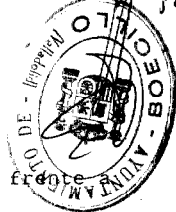
Para parcelas de más de 400 m² y menos de 600 m², 4 metros a frente a calle y fondo y 0 a laterales. Para parcelas de 600 m² o más, 5 m mínimo a frente a calle y 3m a laterales y fondo.

No podrán abrirse ventanas en muros que disten menos de 3 metros de un linde de la parcela.

Edificabilidad: Máximo 0,8 m² sobre m² de la parcela.

Para parcelas de más de 400 m² y menos de 535 m² la edificabilidad máxima será de 0,60 m² sobre m². Para parcelas de 535 m² o más la

edificabilidad máxima será de 0,4 m² sobre m²



Parcela mínima: 350 m². y 8 m lineales de frente a calle

Garage o aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, con un mínimo de 1 plaza, dentro de la parcela, excepto en parcelas de superficie igual o mayor de 600 m² en que el mínimo será de 2 plazas

Vallas: Conforme a la ordenanza general. En parcelas mayores de 500 m² toda la altura diáfana con cerrajería, tela metálica o elementos vegetales.

37.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA UNIFAMILIAR DISPERSA

Uso: Vivienda unifamiliar aislada.

Altura máxima: 7,5 m.
Posible torreón sobre la altura máxima inscrito en un cuadrado de 7 x 7 m máximo, con 3,30 m más sobre dicha altura máxima hasta la cara superior del forjado de su techo. Cubierta inclinada a 30º como máximo desde vuelo de alero de 80 cm o peto de 1 m de altura máxima.

Nº de plantas máximo: semisótano +baja + 1a + bajocubierta (en zona de torreón + 2a)

Ocupación máxima edificios: 20%

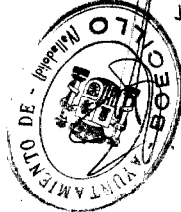
Proyección horizontal: máxima 25%

Retranqueos mínimos de los lindes: 10 m. a frente a calle. 6 m. a otros lindes.

Edificabilidad: 0,2 m². construidos sobre M² de parcela

Parcela mínima: 1.700 M² de superficie y 15 m de frente a calle

Garage o aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, con un mínimo 2 plazas dentro de la parcela



38.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL

Uso: Comercial

Altura máxima y mínima : 3,5 m
Sobre ella, cubierta inclinada a
30º como máximo.

Altura total de la edificación : máximo 8 metros

Ocupación máxima: 60%

Proyección horizontal máxima: 80 %

Edificabilidad máxima: 2 m²/m²

Edificabilidad mínima: 300 m²/m²

Parcela mínima: 350 m² de superficie y 16 ml de
frente a calle

Retranqueos obligatorio a linde frontal a calle:
2 m como mínimo y máximo
a laterales y fondo: 3m mínimo

39.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDUCACIONAL

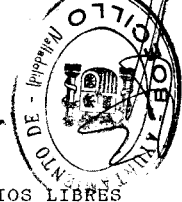
Uso: Educacional.

Residencial con 1 vivienda para
servicio.

Altura máxima: 8 m.
por encima, cubierta inclinada a 30º
máximo o peto de 1 m. de altura
máxima.

Ocupación y edificabilidad: La necesaria para la
construcción de los centros

Retranqueos mínimos a lindes: 8 metros



40.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES
DE PROTECCION DE VIALES

Usos: Espacios libres, esparcimiento
y ocio, privados.

41.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIO RECREATIVO
PRIVADO

Uso: Espacios libres, esparcimiento y ocio,
privados . Club Social.

Altura máxima: 8 m.
por encima, cubierta a 30º máximo o
peto de 1 m de altura máxima.

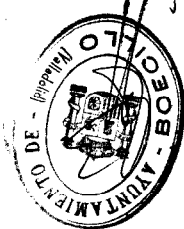
Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²

Ocupación edificios : máxima 10%

Proyección Horizontal: máxima 10 %

Retranqueos mínimos a los lindes: 0 metros a
frente a calle. 8 m. a otros lindes

Situación del edificio del Club Social: El
edificio del Club Social solo podrá
emplazarse, en la parte de esta
zona situada entre la línea
discontinua de puntos señalada en
el plano de Zonificación, y el
linde formado por los dos arcos de
circunferencia unidos por segmento
paralelo a la acera de fondo del
boulevard central, fuera de la
franja forestada junto al Río
Duero.



42.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL SOCIAL.

Uso: Dotacional

Altura máxima: 8 m.
por encima, posible torreón
de hasta 6 m sobre la altura
inscrito en cuadrado de 4 x 4 m.
máximo

Edificabilidad máxima: 0,8 m² sobre m² de parcela

Ocupación máxima: 70% de la superficie de la
parcela.

Retranqueos mínimos de lindes : a frente a calle:
0 a otros lindes: 3 m

43. -NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA VERDE DEPORTIVA
PUBLICA

Uso: Espacios libres, esparcimiento y ocio,
públicos

Edificabilidad: Se prohíbe la edificación salvo
pequeños quioscos y la necesaria
para instalaciones del polígono o
de servicio a las instalaciones
deportivas.

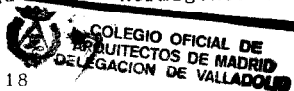
Valladolid, Agosto de 1990

El Arquitecto,

El Urbanizador,

D. Adolfo Morán Ortega

Hormigones Zarzuela S.A.



18

13 SET. 1990

VICADO



PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO.(Valladolid)

E S T U D I O E C O N O M I C O

PLAN PARCIAL DE LA BARCA. BOECILLO . VALLADOLID

ESTUDIO ECONOMICO

El coste de la implantacion de las obras y servicios
previstos en el presente Plan Parcial es el siguiente:

EXPLANACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	12.830.737
PAVIMENTACION Y SEÑALIZACION.....	84.967.989
JARDINERIA.....	17.107.649
CAPTACION DE AGUA, POTABILIZACION Y BOMBEO.....	25.661.473
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.....	27.087.111
RED DE ALCANTARILLADO.....	35.042.167
DEPURADORA AGUAS RESIDUALES.....	17.820.468
TRANSFORMADORES ELECTRICOS.....	12.830.737
REDES DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.....	35.070.680
RED DE ALUMBRADO.....	16.138.215
T O T A L	284.557.226

EL COSTE TOTAL ESTIMADO DE LA IMPLANTACION ASCIENDE A DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTAS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTAS VEINTISEIS pesetas.

CALCULO DEL IMPORTE DE LAS GARANTIAS POR IMPORTE DEL 6% DEL COSTE DE LA IMPLANTACION, CITADAS EN EL ANEXO 2 A MEMORIA:

-- GARANTIAS 6% s 284.557.226..... 17.073.434
DIECISIETE MILLONES SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTAS TREINTA Y CUATRO pesetas.

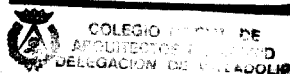
Valladolid, Agosto de 1990

El Arquitecto,

Adolfo Morán Ortega

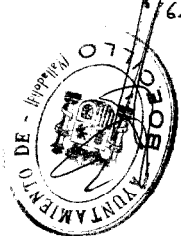
El Urbanizador

Hormigones Zarcuela S.A.



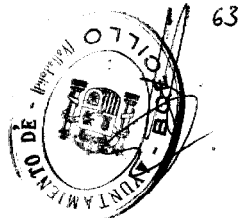
13 SET. 1990

VISADO



PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARCA. BOECILLO. (Valladolid).

P L A N D E E T A P A S



PLAN PARCIAL DE LA BARCA. BOECILLO. VALLADOLID.

PLAN DE ETAPAS

1.- ETAPAS PARA LA REALIZACION DEL PLAN PARCIAL

La ejecución del presente Plan Parcial se realizará , conforme al programa previsto en la Reforma de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Boecillo para este sector, en un tiempo máximo de 5 años, en una sola etapa.

Las superficies desarrolladas y sus determinaciones serán, por lo tanto, la totalidad de las contempladas en el presente Plan Parcial

ETAPA	1
UNIFAMILIAR DISPERSA	98.712 m ²
UNIFAMILIAR AISLADA	119.319 m ²
UNIFAMILIAR ADOSADA	14.207 m ²
ZONA VERDE DEPORTIVA	45.238 m ²
COMERCIAL	2048 m ²
RECREATIVO PRIVADO	31.240 m ²
EDUCACIONAL	6.008 m ²
DOTACIÓN SOCIAL	1.000 m ²
PROTECCIÓN VIALES	438.996 m ²
VIALES	
TOTALES	438.996 m ²
AÑOS	5
VIVIENDAS	28

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID
93.ª DELEGACIÓN DE VALLADOLID

13 SET. 1990

VISADO

Valladolid, Agosto de 1990

El Arquitecto,

Adolfo Morán Ortega

El Urbanizador,

Hermigones Zarzuela S.A.