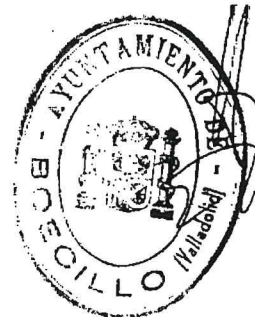




Ayuntamiento de **BOECILLO** (Valladolid)

C.I.F.: P-4702400 - E • Pl. Condes de Gamazo, 1 • C.P.: 47151



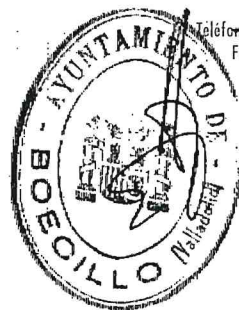
Teléfono: 983 54 67 00
Fax: 983 54 66 73

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

CERTIFICO: Que los trece folios, el plano nº 4 contenidos en este Anexo, ubicados por mí y sellados, son los presentados con fecha 28 de Noviembre de 1990 en este Ayuntamiento y que 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, sometienso 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.

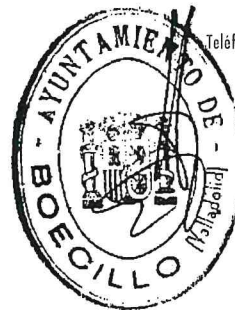
MODIFICACIONES:

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°.

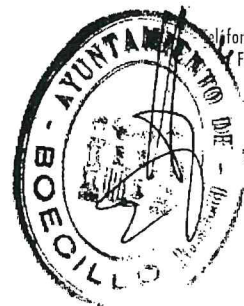
7-Se modifica el art. 34 antes citado, en su apartado, Sotanos, suprimiendo la alusión a los refugios atómicos, y fijando en 2,50 m la cota máxima desde la rasante del terreno para el suelo de sótanos.

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 Educativa(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.

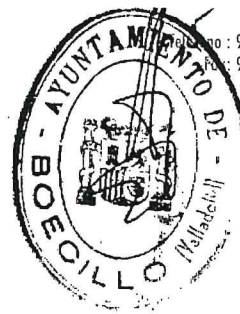
Para regular la parcelación se incluyen las correspondientes ordenanzas, donde se fijan las características mínimas que deben cumplir las parcelas de acuerdo a lo estipulado por las Normas Subsidiarias para este sector. La parcelación que incluye el plan es un ejemplo, que puede variar, por motivos socioeconómicos 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 educativa" 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 Potacional 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.

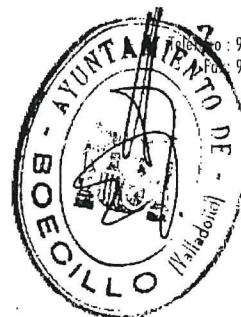
35.-NORMAS PARTICULARES ZONA UNIFAMILIAR AISLADA.

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 linderos: 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

Garaje 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.

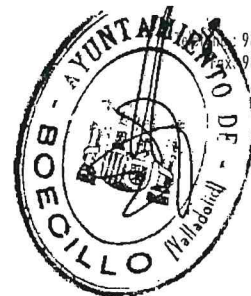
Número de plantas máximo: Semisótano +baja+ 1ª
más bajocubierta

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 75%

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 3 m 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 30º como máximo desde vuelo y elevación de alero, o peto de 1 m de altura máxima, según ordenanza gráfica.

6,5
4,3
10,8

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. 5 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, 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%

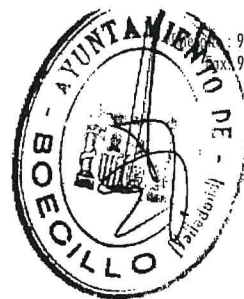
Proyección Horizontal: máxima 10 %

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



Ayuntamiento de **BOECILLO** (Valladolid)

C.I.F.: P - 4702400 - E • Pl. Condes de Gamazo, 1 • C.P.: 47151



983 54 67 00
983 54 66 73

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



COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID
DELEGACION DE VALLADOLID
28 Nov 1990

Hormigones Zarzuela S.A.

Anexo: Ordenanza Gráfica

VISADO