



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

42

* 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 los 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

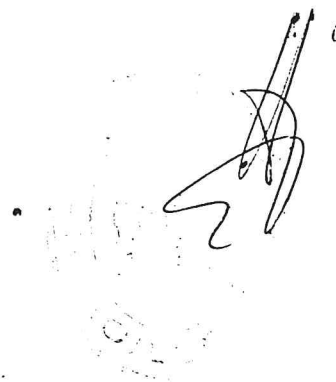
24:PATIO INTERIOR: Es aquel espacio pisable con posibilidad de estancia, con cerramiento por todos sus lados excepto por el techo.

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
adosadas: 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.

Ver Modificado

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 titulo I de su Reglamento de Planeamiento. Conforme a lo previsto en el art. 14.3 tendrán el caracter 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 Rgimen 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 también podrá estar unido a el, y un cuarto de aseo con ducha, lavabo e inodoro. La superficie mínima útil de las habitaciones será:

- 12 m² el salón. 16 m² si es salon 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.

GARAGÉS 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.

Ver Mod.

*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

Ver Mod.

*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.

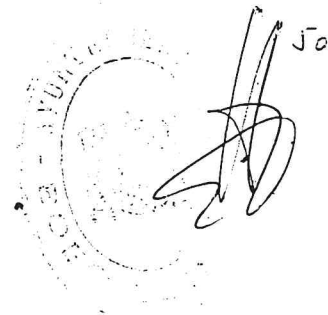
Ver mod.

*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.

50



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 preveer 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.

Mod. *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 tendedores en la parte anterior de la parcela entre la calle y las edificaciones. Los tendedores 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.

Mod.

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 30° 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

Mod. * 36.-NORMAS PARTICULARES ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA

Uso: vivienda unifamiliar aislada o adosada

Altura máxima: 8,5 m.

Por encima cubierta inclinada como máximo a 30° 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.

Mod. 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

1010000340471000

55

Reab. * 38.-NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL

Uso: Comercial

Altura máxima y mínima : 3,5 m
Sobre ella, cubierta inclinada a
30° 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

Reab. 39.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDUCACIONAL

Uso: Educacional.

Residencial con 1 vivienda para
servicio.

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

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

Retranqueos mínimos a lindes: 8 metros