

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

- CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES
 - Artículo 1. Objeto y marco legal
 - Artículo 2. Ámbito de aplicación
 - Artículo 3. Vigencia y supuestos de modificación
 - Artículo 4. Carácter complementario del PGOU
 - Artículo 5. Documentos del Plan Parcial y su interpretación.

- CAPITULO II REGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
 - Artículo 6. Derecho a promover la urbanización
 - Artículo 7. Desarrollo del Plan Parcial

- CAPITULO III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
 - Artículo 8. Marco normativo
 - Artículo 9. Objeto
 - Artículo 10. Inspección
 - Artículo 11. Seguimiento arqueológico

- CAPITULO IV CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 - Sección primera. Condiciones generales de edificación
 - Artículo 12 Posición de la edificación
 - Artículo 13. Gálibo
 - Artículo 14. Cuerpos volados
 - Artículo 15. Cubiertas.
 - Artículo 16. Construcciones por encima de la altura máxima.
 - Artículo 17. Condiciones estéticas.
 - Artículo 18. Servidumbres aeronáuticas

 - Sección segunda. Normas zonales.
 - NORMA ZONAL GEC-2c. Grandes establecimientos comerciales
 - Artículo 19. Ámbito de aplicación.
 - Artículo 20. Obras admisibles.
 - Artículo 21. Superficie edificable.
 - Artículo 22. Régimen de la edificación.
 - Artículo 23. Régimen de usos.
 - NORMA ZONAL GEC-3 Grandes establecimientos comerciales
 - Artículo 24. Ámbito de aplicación.
 - Artículo 25. Obras admisibles.
 - Artículo 26. Régimen de edificación.
 - Artículo 27. Régimen de usos

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y marco legal

Las presentes Ordenanzas reguladoras tienen por objeto establecer las condiciones que deberán regular las acciones de urbanización, edificación y uso del suelo en su ámbito de aplicación.

Las normas que integran este capítulo desarrollan sus determinaciones en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana, complementando generalmente o adaptando sus determinaciones.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito territorial para la aplicación de estas Ordenanzas es el que delimita el Plan Parcial del sector S-37 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, definido en el plano de información PI-04 *Delimitación del ámbito* y PO-01 *Ordenación*.

Artículo 3. Vigencia del Plan Parcial y supuestos de modificación.

La vigencia del Plan Parcial es indefinida, pudiendo ser modificado si las circunstancias económicas, sociales, urbanísticas o el interés público lo aconsejan. No obstante, el Ayuntamiento tiene competencia para proceder a la modificación de oficio o a instancia de otras administraciones o de particulares, todo ello mediante el procedimiento dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 4. Carácter complementario del Plan General de Ordenación Urbana.

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana en todo lo que no sea particularmente regulado por estas Ordenanzas.

Artículo 5. Documentos del Plan Parcial y su interpretación

El Plan Parcial se compone de los siguientes:

- Documentos informativos
 - Memoria Informativa
 - Planos de Información
- Documentos Normativos
 - Memoria Vinculante
 - Planos de Ordenación
 - Ordenanzas Reguladoras
- Documentos Anexos

En la interpretación de los documentos se atenderá conjuntamente a las determinaciones escritas y gráficas. En caso de discrepancia prevalecerán las determinaciones escritas, con el siguiente orden de prelación: 1º. Ordenanzas reguladoras, 2º. Memoria Vinculante, 3º. Planos de Ordenación, 4º. Memoria Informativa, 5º. Planos de Información.

Tienen carácter normativo, tanto la Memoria Vinculante como los Planos de Ordenación. Las Ordenanzas de Edificación regulan con carácter vinculante las actuaciones de urbanización, edificación y usos del suelo. El resto de los documentos no tienen carácter normativo.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 6. Derecho a promover la urbanización.

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos son los regulados por la Ley de Urbanismo de Castilla y León en los artículos 19 y 20 y en los artículos 46 y 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los propietarios de suelo calificado como urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos presentando al ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Artículo 7. Desarrollo del Plan Parcial

1. La ejecución de la ordenación establecida por este Plan Parcial se realizará mediante actuación integrada de nueva urbanización, desarrollada en una sola unidad de actuación.

La actuación integrada utilizará como instrumento urbanístico el Proyecto de Actuación que deberá incluir las determinaciones completas de reparcelación y al menos las básicas de urbanización. Las determinaciones completas sobre urbanización podrán desarrollarse posterior o simultáneamente de forma separada mediante Proyecto de Urbanización.

La actuación integrada podrá adoptar el sistema de compensación (RUCYL. art 259), promovida por la Junta de Compensación del sector S-37 Cortes.

2. Se podrán formular Estudios de Detalle cuando fuera preciso modificar la ordenación detallada del Plan Parcial, o bien simplemente completarla en cada parcela edificable ordenando los volúmenes con el alcance y contenido propio de estos instrumentos según lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Una vez gestionado el sector, el uso comercial de grandes superficies requiere, de acuerdo con la normativa sectorial, la aprobación de un planeamiento habilitante que será el Plan Especial.

3. La construcción se realizará mediante Proyectos de Edificación que podrán abarcar parte o la totalidad de la superficie edificable de las áreas definidas en el Plan Parcial, ajustándose a las condiciones de edificación de la Normativa del PGOU y de estas Ordenanzas, sobre las parcelas que se definan en el Proyecto de Actuación o por agrupación o segregación en procedimiento posterior.

CAPITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 8. Marco normativo.

Para las obras de infraestructuras locales del Plan Parcial, así como la modificación y ampliación del sistema general viario y demás infraestructuras fuera del ámbito del Plan Parcial, según se detalla en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios correspondiente, serán de aplicación las Condiciones Generales de Urbanización, Título 1, capítulo 5, de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Será igualmente de aplicación la Ordenanza Municipal de Normalización de Elementos Constructivos para las Obras de Urbanización, BOP de fecha 1 de diciembre de 2010, para todos los proyectos y obras que hayan de ser cedidas al dominio público municipal.

Será exigible el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto JCyL 217-2001.

Artículo 9. Objeto.

El Proyecto de Urbanización del sector tendrá como finalidad materializar las determinaciones correspondientes de este Plan Parcial. No podrá modificar las previsiones contenidas en él, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por el cálculo, la ejecución material de las obras, replanteo, etc.

Artículo 10. Inspección.

La inspección urbanística y técnica de la ejecución de obras de urbanización podrá ser ejercida por los servicios técnicos municipales desde el comienzo hasta la recepción definitiva, sin perjuicio de la responsabilidad de la dirección facultativa, a quien compete exclusivamente la interpretación o modificaciones del proyecto e impartir órdenes a la empresa contratista.

Artículo 11. Seguimiento arqueológico.

Los movimientos de tierras que se realicen en los ámbitos del S-17 Cortes y del Plan Especial de Infraestructuras asociado, serán objeto de seguimiento arqueológico de cuyas incidencias se informará a la Consejería de Cultura y Turismo de Castilla y León.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 12. Posición de la edificación.

Las obras de edificación se situarán en la parcela dentro del área de movimiento definida por los linderos de manzana en la forma que defina el planeamiento habilitante o en su caso la norma zonal.

Artículo 13. Gálibo.

Se define el gálibo como el volumen comprendido por los planos verticales a partir de las líneas de edificación con una altura igual a la *máxima de coronación* y los planos inclinados con pendiente del 15% que parten de esa línea de coronación en fachadas, con la limitación del plano horizontal a 1,50 m. sobre la altura máxima de coronación.

Artículo 14. Cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados de edificación, cerrada o abierta, ni marquesinas sobre suelo público.

Los vuelos constructivos sobre parcela edificable no se limitan.

Artículo 15. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas, o inclinadas con pendiente máxima del 7%. Los acabados se harán con materiales que no produzcan brillos ni reflejos intensos de luz, por lo que se evitarán los de aspecto metálico brillante, y los de colores blanco o muy claros.

Artículo 16. Construcciones por encima de la altura máxima

Sobre la *altura máxima de coronación* sólo podrán situarse, siempre dentro del gálibo definido, las instalaciones necesarias para la climatización y ventilación, ascensores y salidas a cubierta. Quedarán siempre alojadas en un recinto envolvente con paramentos continuos, discontinuos o en celosía, sobre ellas y a su alrededor, de forma que, permitiendo la ventilación, refrigeración y el paso, no sean visibles las instalaciones. Se excluye de la exigencia de envolvente las placas de energía solar fotovoltaica y las solares térmicas, cuya disposición quedará ordenada con altura máxima de 1,5 m sobre *líneas de coronación* y retranqueando su posición al menos cinco metros (5,0 m.) de planos de todas las fachadas.

Artículo 17. Condiciones estéticas.

1. *Fachadas.* Se emplearán materiales que no produzcan brillos ni reflejos intensos de luz, por lo que se evitarán los acabados metálicos brillantes y colores blancos o muy claros.

2. *Carteles, pantallas y rótulos publicitarios.* La publicidad y rótulos de los establecimientos, estarán dispuestos sobre plano de fachada con un resalte máximo de 30 cm, sin que puedan sobrepasar la *altura de coronación* del edificio. Quedan prohibidos rótulos, pantallas, letras, anagramas o símbolos dispuestos en banderola. La rotulación y publicidad podrá incorporar autoiluminación o retroiluminación, proyectando un nivel de iluminación limitado a 30 lux medidos a 10 m.

3. *Iluminación.* No se autorizan más equipos de iluminación en el espacio abierto, público o privado, que el alumbrado general, que cumplirá la ordenanza municipal de alumbrado público y la reglamentación sectorial correspondiente. Los equipos de iluminación y rótulos luminosos se atenderán a las normas de reducción de la contaminación luminosa nocturna.

4. *Totem publicitario*. Se podrá disponer como reclamo general del complejo comercial y de ocio, un único elemento vertical a modo de totem publicitario cuya situación no se determina. Tendrá el volumen capaz de un prisma rectangular con altura máxima de quince metros (15 m.) y lados de tres (3 m.)

Artículo 18. Servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito incluido parcialmente en las zonas de Servidumbre Aeronáutica Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de medios auxiliares para la construcción, requerirá la resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el R.D. 297/2013.

La cota mínima de servidumbre aeronáutica en el ámbito del S-37 es de 960 m. Cualquier construcción o instalación quedará por debajo de dicha servidumbre.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS ZONALES

NORMA ZONAL GEC-2c. Grandes establecimientos comerciales.

Artículo 19. Ámbito de aplicación.

Corresponde al área de edificación A, grafiada con el código GEC-2c en el plano PO-01 *Ordenación detallada* del Plan Parcial.

Artículo 20. Obras admitidas.

1. Obras en los edificios: se permiten todos los tipos
2. Obras de nueva edificación: se permiten obra de reconstrucción, de sustitución y de ampliación. Las obras de nueva planta requerirán que encuentre aprobado el planeamiento habilitante de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Normativa Urbanística del PGOU.

Artículo 21. Superficie edificable.

El cómputo de la superficie edificada se realizará, según definición y criterios de la Normativa del PGOU, con las deducciones del artículo 135 de la normativa del PGOU. No será computable la superficie en cualquier planta destinada a garaje y sus accesos, aunque el número de plazas sea superior a la dotación obligatoria.

Artículo 22. Régimen de edificación.

1. *Alineaciones y rasantes*. Son las señaladas en este Plan Parcial del S-37.
2. *Parcela mínima*. 3.000 m² con un frente mínimo de 20 m. a vía pública o espacio exterior accesible.
3. *Agregaciones y segregaciones*. Se permiten agregaciones, segregaciones y nueva parcelación en las condiciones de los artículos 125 y 126 de la normativa del PGOU.
4. *Ocupación*: se permite la ocupación máxima del 80%, tanto sobre como bajo rasante
5. *Posición de la edificación*: No se establecen retranqueos salvo los obligatorios por la legislación sectorial. La parcela constituye el área de movimiento de la edificación.

La delimitación de los espacios libres privados no ocupados por la edificación se materializará en la alineación de la parcela y podrá resolverse:

- a) Con elementos delimitadores a nivel de pavimento cumpliendo con los requisitos que establece el artículo 5.2.a de la Orden VIV/561/2010.
- b) Con vallado de elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros completados con soluciones diáfanos o pantallas vegetales hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) Con vallado diáfano (no ciego) sin elementos de cimentación continuos, hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6. *Tratamiento de los espacios libres de edificación:* se permitirá la utilización de la superficie libre de la parcela no ocupada por edificación como aparcamiento de uso público. También podrán establecerse viarios interiores y áreas logísticas de suministro con uso privado.

7. *Superficie edificable:* la asignada por este Plan Parcial al ámbito de la ordenanza, que podrá ser distribuida por el planeamiento habilitante.

8. *Altura máxima de coronación:* según definición de la normativa del PGOU, artículo 137.5, será de diez metros (10 m.) medidos a partir de la *cota de origen y referencia*, con un máximo de tres plantas (b+2).

9. La *altura libre de los pisos* será en todas las plantas destinadas a uso productivo comercial de cuatro metros (4,0 m) como mínimo. Los usos comerciales cumplirán las condiciones de altura libre específica del uso.

Artículo 23. Régimen de usos.

El uso característico es productivo comercial en categoría de complejos comerciales con la designación PCA3, que se define como *conjunto de establecimientos independientes de comercialización minorista proyectados y gestionados unitariamente, que pueden estar integrados en una o varias edificaciones.*

NORMA ZONAL GEC-3. Grandes establecimientos comerciales.

Artículo 24. Ámbito de aplicación.

Corresponde a las áreas B y C, grafiadas con el código GEC-3 en el plano PO-01 *Ordenación detallada* del Plan Parcial. Se trata de ámbitos donde el uso predominante es de gran superficie comercial, pero que por el modelo de compatibilidades propuesto, algunos usos no pueden encuadrarse en la norma zonal GEC del Plan General.

Artículo 25. Obras admisibles.

1. Obras en los edificios: se permiten todos los tipos.
2. Obras de nueva edificación: se permiten obras de nueva planta, de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.

Artículo 26. Régimen de edificación.

1. La parcela mínima tendrá una superficie de 500 m². Se permiten agregaciones, segregaciones y nueva parcelación.
2. *Ocupación máxima* sobre y bajo rasante del 100%. Los espacios no ocupados por edificación podrán ser usados como aparcamiento de uso público, o bien como espacios de funcionalidad

auxiliar, como carga y descarga o rampas de acceso a sótano, que se situarán siempre dentro de la manzana.

3. *Edificabilidad*: la asignada por este Plan Parcial a los ámbitos de la ordenanza, que podrá ser distribuida por el planeamiento habilitante o mediante Estudio de Detalle. El cómputo de la superficie edificada se realizará según definición y criterios de la Normativa del PGOU, con las deducciones del artículo 135. No será computable la superficie en cualquier planta destinada a garaje y sus accesos, aunque el número de plazas sea superior a la dotación obligatoria.
4. *Altura máxima de coronación*: según definición de la normativa del PGOU, artículo 137.5, será de diez metros (10 m.) medidos a partir de la *cota de origen y referencia*, con un máximo de tres plantas (b+2).
5. *Posición de la edificación*: No se establecen retranqueos salvo los obligatorios por la legislación sectorial. La parcela constituye el área de movimiento de la edificación. La delimitación de los espacios libres privados no ocupados por la edificación se materializará en la alineación de la parcela y podrá resolverse:
 - a) Con elementos delimitadores a nivel de pavimento cumpliendo con los requisitos que establece el artículo 5.2.a de la Orden VIV/561/2010.
 - b) Con vallado de elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros completados con soluciones diáfanos o pantallas vegetales hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - c) Con vallado diáfano (no ciego) sin elementos de cimentación continuos, hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
6. La *altura libre de los pisos* será en todas las plantas destinadas a uso productivo comercial de cuatro metros (4,0 m) como mínimo. Los usos no comerciales cumplirán las condiciones de altura libre específica del uso.
7. Retranqueos. No se establecen retranqueos de la edificación respecto de linderos de manzana que delimitan el área de movimiento de la edificación.
8. Las condiciones para la ordenación en los estudios de detalle serán las siguientes:
 - a) El ámbito será de manzanas aisladas completas.
 - b) Las edificaciones deberán contener en su interior la dotación de aparcamiento correspondiente a cada uno de los usos propuestos, que podrá estar en garaje colectivo. Con independencia de esto deberán reservar al servicio del conjunto del ámbito, plazas de estacionamiento a razón de 1 por cada 100 m² de superficie edificada, que podrán integrarse en un garaje colectivo.
 - c) Podrán llevarse a cabo ordenaciones con tipología de naves nido en que se permitirá la constitución de comunidades y la división horizontal de una parcela en lotes, con un mínimo de 250 m² de superficie.

Artículo 27. Régimen de usos.

El uso característico será de *Grandes superficies de establecimiento único* (PCA 2).

Son usos compatibles, sin límite de proporción o superficie asignada a ninguno de ellos, los siguientes descritos en epígrafe 3.5 de esta Memoria:

- PCB 1 *Galerías y pequeños complejos comerciales*
- PCB 2 *Superficies medias (500<S<2500 m²)*
- PCB 3 *Pequeño comercio*
- PO *Oficinas*
- PR. *Terciario recreativo*
- D. *Dotacional privado*

En Burgos a 20 de marzo de 2024

El Presidente de la Junta de Compensación

El redactor

Fdo.: Miguel Andrés Golvano

Arquitecto col. 397 COACyLE