

## ORDENANZA N° 1: CASCO ANTIGUO

---

### Definición:

Es la zona más antigua del núcleo de Busto de Bureba. Corresponde esta zona al área de tipología edificatoria tradicional entre medianerías con edificación en línea formando manzanas cerradas con una trama urbana irregular, en la que se entremezclan edificaciones con uso residencial y edificaciones auxiliares para la guarda de vehículos y aperos de labranza.

### Condiciones de uso:

El uso principal será residencial, de vivienda unifamiliar o colectiva. El Ayuntamiento podrá autorizar también los usos dotacionales terciarios y de equipamiento comunitario, así como el uso agrícola, siempre y cuando éste mantenga un nivel compositivo similar al de las viviendas.

No se limita el número de viviendas por parcela.

### Condiciones de edificación:

#### *Condiciones de urbanización*

En el proyecto de construcción de cualquier parcela se preverán los servicios urbanísticos necesarios para la misma y la posible incidencia en el futuro desarrollo de la zona donde está ubicada la parcela, estando el promotor obligado a la construcción de las mismas. Si las infraestructuras de la misma pudieran ser afectadas, se proyectarán secciones suficientes para el futuro servicio al resto de la zona.

#### *Parcela mínima:*

100 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 6 m. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación en parcelas catastrales existentes que no cumplieran las anteriores condiciones, siempre y cuando provinieran de demoliciones de edificaciones.

#### *Alineaciones y retranqueos:*

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

No se permiten retranqueos a la alineación oficial ni a los linderos laterales en el frente de fachada.

No obstante, en parcelas con un ancho superior a 12 m podrá autorizarse un retranqueo mínimo de 3 m a uno de los linderos laterales. En este caso, en el frente que quede libre deberá realizarse un cerramiento ciego de 2m de altura mínima, con acabados similares a los de fachada, y se realizará un tratamiento adecuado de la medianería que, en su caso, quede al descubierto.

*Fondo máximo edificable:*

No se limita el fondo máximo edificable

*Altura máxima:*

El número máximo de plantas autorizadas será de tres, incluida la planta baja, con una altura máxima de cornisa de 10,00 m, medidos en el punto medio de la fachada principal. En todo caso, las alturas de planta baja y total estarán en consonancia con los linderos, no pudiendo sobrepasar ni quedar por debajo en más de 1 m.

La cubierta no superará una pendiente de 30° (sexagesimales).

Condiciones estéticas:

Se autorizan únicamente como elementos salientes de la alineación los balcones y terrazas que sobresalgan menos de 0,60 m de ésta y los aleros de menos de 0,90 m de vuelo.

La composición de fachadas y el tipo de materiales que no sean los tradicionalmente usados en las edificaciones existentes serán sometidos a la aprobación municipal.

## ORDENANZA Nº 2: AMPLIACION DE CASCO

---

### Definición:

Corresponde esta zona al área de expansión del casco antiguo y que participa en parte de las características de éste, de tipología edificatoria aislada, pareada o adosada, estando entremezclada con edificaciones agrícolas. Comprenden las zonas señaladas en los planos con el número 2 ó con AEDnº

### Condiciones de planeamiento:

Cuando se pretenda la subdivisión de una parcela, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de Estudios de Detalle. El Estudio de Detalle será obligatorio en las zonas calificadas como AED (Ámbitos de Estudio de Detalle).

Las parcelas y edificaciones resultantes deberán cumplir todas las condiciones fijadas para la zona de Ampliación de Casco.

Las calles interiores que se proyecten deberán tener una anchura no inferior a 8 m y se exigirá su completa urbanización.

En el proyecto de construcción de cualquier parcela se preverán los servicios urbanísticos necesarios para la misma y la posible incidencia en el futuro desarrollo de la zona donde está ubicada la parcela, estando el promotor obligado a la construcción de las mismas. Si las infraestructuras de la misma pudieran ser afectadas, se proyectarán secciones suficientes para el futuro servicio al resto de la zona.

### Condiciones de uso:

El uso principal será residencial, de vivienda unifamiliar o colectiva. El Ayuntamiento podrá autorizar también los usos dotacionales terciarios y de equipamiento comunitario, así como el uso agrícola, siempre y cuando éste mantenga un nivel compositivo similar al de las viviendas.

En edificios de nueva planta se exigirá la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos.

No se limita el número de viviendas por parcela.

### Condiciones de edificación:

#### *Parcela mínima:*

100 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 6 m. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación en parcelas catastrales existentes que no cumplieran las anteriores condiciones, siempre y cuando provinieran de demoliciones de edificaciones existentes o bien, de reforma de las mismas.

#### *Alineaciones y retranqueos:*

Cuando la calle entre alineaciones sea menor de 8m las edificaciones se retranquearán en frente de fachada como mínimo 3 m desde la alineación oficial definida en planos,. En el resto de los casos, la línea de edificación podrá coincidir con la alineación o retranquearse, en cuyo caso el mínimo de retranqueo será de tres metros. En el resto de linderos de la parcela el retranqueo será de 3 m.

En caso de acuerdo por escrito con la parcela colindante se podrá evitar el retranqueo lateral, obligándose en el acuerdo a edificar de la misma manera todas las parcelas afectadas.

#### *Altura máxima:*

El número máximo de plantas autorizadas será de tres, incluida la planta baja, con una altura máxima de cornisa de 10,00 m, medidos en el punto medio de la fachada principal.

#### *Ocupación máxima:*

La máxima ocupación permitida en planta será el 70% de la parcela **neta**, y no se superarán los 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

#### *Edificaciones auxiliares:*

En edificios destinados a vivienda podrán admitirse edificaciones auxiliares de una sola planta y altura inferior a 2,50 m con retranqueos inferiores a los mínimos o adosadas a los linderos, siempre que las mismas estén situadas en la parte posterior de la edificación principal, y no se supere la ocupación máxima permitida.

#### Condiciones estéticas:

Se autorizan únicamente como elementos salientes de la alineación los balcones y terrazas que sobresalgan menos de 0,60 m de ésta y los aleros de menos de 0,90 m de vuelo.

La composición de fachadas y el tipo de materiales que no sean los tradicionalmente usados en las edificaciones existentes serán sometidos a la aprobación municipal.

## ORDENANZA Nº 3: ZONA DE ENSANCHE

---

### Definición:

Corresponden estas zonas con el área de extensión del núcleo urbano de Busto de Bureba. Se plantea una tipología edificatoria aislada, pareada o adosada y usos de tipo residencial.

### Condiciones de planeamiento:

Se desarrollará obligatoriamente mediante la redacción y aprobación de un Plan Parcial que contendrá el desarrollo de las determinaciones que se establecen a continuación.

### Condiciones de uso:

El uso principal será residencial. El Ayuntamiento podrá autorizar también los usos dotacionales terciarios, de equipamiento comunitario y alojamiento colectivo, así como el uso agrícola, siempre y cuando mantenga un nivel compositivo similar al de las viviendas.

Se exigirá la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos.

### Condiciones de edificación:

#### *Parcela mínima:*

200 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 9 m. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación en parcelas catastrales existentes que no cumplieran las anteriores condiciones.

#### *Alineaciones y retranqueos:*

Las alineaciones serán las establecidas en el correspondiente Plan Parcial.

Todas las edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m tanto en frente de fachada como en el resto de linderos, salvo acuerdo por escrito con la parcela colindante en cuyo caso se obligará a edificar de la misma manera a las parcelas afectadas.

#### *Fondo máximo edificable:*

No se fija.

#### *Altura máxima:*

El número máximo de plantas autorizadas será de dos, incluida la planta baja, con una altura máxima de cornisa de 10,00 m, medidos en el punto medio de la fachada principal.

#### *Ocupación máxima:*

La máxima ocupación permitida en planta será el 50% de la parcela neta.

*Edificaciones auxiliares:*

En edificios destinados a vivienda podrán admitirse edificaciones auxiliares de una sola planta y altura inferior a 2,50 m con retranqueos inferiores a los mínimos o adosadas a los linderos, siempre que las mismas estén situadas en la parte posterior de la edificación principal, y no se supere la ocupación máxima permitida.

Condiciones estéticas:

Se autorizan únicamente como elementos salientes de la alineación los balcones y terrazas que sobresalgan menos de 0,60 m de ésta y los aleros de menos de 0,90 m de vuelo.

La composición de fachadas y el tipo de materiales que no sean los tradicionalmente usados en las edificaciones existentes serán sometidos a la aprobación municipal.

Los espacios bajo cubierta podrán ser vivideros vinculados al espacio inferior.

## ORDENANZA N° 4: ZONA INDUSTRIAL

---

### Definición:

Corresponde a la zona situada al norte del núcleo urbano de Busto de Bureba con el objetivo de la creación de suelo industrial para posibilitar un desarrollo ordenado de la actividad.

### Condiciones de planeamiento:

Se desarrollará obligatoriamente mediante la redacción y aprobación de un Plan Parcial que contendrá el desarrollo de las determinaciones que se establecen a continuación.

### Condiciones de uso:

Los usos globales del sector serán industriales, terciarios y de equipamiento.

### Condiciones de edificación:

#### *Parcela mínima:*

No se fija.

#### *Alineaciones y retranqueos:*

Las alineaciones y retranqueos serán los establecidos en el correspondiente Plan Parcial.

#### *Fondo máximo edificable:*

No se fija.

#### *Altura máxima:*

El número máximo de plantas autorizadas será de dos, incluida la planta baja, con una altura máxima de cornisa de 10,00 m, medidos en el punto medio de la fachada principal.

#### *Ocupación máxima:*

La máxima ocupación permitida en planta será el 80% de la parcela neta.