

DOCUMENTO n° 3 : MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

TÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

TÍTULO II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

TÍTULO III.- ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO III.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

CAPÍTULO III.2.- USO PREDOMINANTE

CAPÍTULO III.3.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

CAPÍTULO III.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

CAPÍTULO III.5.- SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO III.6.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

CAPÍTULO III.7.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

CAPÍTULO III.8.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

CAPÍTULO III.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

CAPÍTULO III.10.- OTRAS

TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO IV.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

IV.1.1.- RESIDENCIAL COLECTIVA

IV.1.2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

IV.1.3.- ESPACIOS LIBRES

IV.1.4.- SERVICIOS URBANOS

IV.1.5.- SISTEMAS GENERALES

IV.1.6.- RED VIARIA

IV.1.7.- DECLARACIÓN DE USOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

CAPÍTULO IV.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PARÁMETROS ORDENAC. GENERAL

IV.2.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

IV.2.2.- SISTEMAS GENERALES

IV.2.3.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

IV.2.4.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

IV.2.5.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

IV.2.6.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

IV.2.7.- OTROS

CAPÍTULO IV.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS

IV.3.1.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

IV.3.2.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

IV.3.3.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

CAPÍTULO IV.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 107 RUCyL

IV.4.1.- REPARTO DE EDIFICABILIDADES POR USOS

IV.4.2.- JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

IV.4.1.1.- Coeficiente Vivienda Libre

IV.4.1.2.- Coeficiente Vivienda Protegida

IV.4.1.3.- Coeficiente Terciario

IV.4.3.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

CAPÍTULO IV.5.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ORD/VIV/561 - 2.010

IV.5.1.- ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE

IV.5.2.- PARQUES Y JARDINES

IV.5.3.- SECTORES DE JUEGO

IV.5.4.- ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

IV.5.5.- PAVIMENTOS

IV.5.6.- REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE LA INSTALACIÓN

CAPÍTULO IV.6.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PRESCRIPCIONES LEY 4/2.007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

IV.6.1.- RIESGOS NATURALES

IV.6.1.1.- Meteorológicos

IV.6.1.2.- Inundaciones

IV.6.1.3.- Incendios forestales

IV.6.1.4.- Aludes

IV.6.1.5.- Tsunamis

IV.6.1.6.- Movimientos del terreno

IV.6.1.7.- Sequía

IV.6.1.8.- Terremotos

IV.6.1.9.- Volcanes

IV.6.2.- RIESGOS TECNOLÓGICOS

CAPÍTULO IV.7.- CUADROS SÍNTESIS

IV.7.1.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

IV.7.2.- CUADRO JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS

IV.7.3.- FICHAS PARCELAS

CAPÍTULO IV.8.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

IV.8.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA

IV.8.2.- TRÁFICO Y RED VIARIA

IV.8.2.1.- Organización general

IV.8.2.2.- Estudio de tráfico

IV.8.2.3.- Características de la red viaria

IV.8.2.4.- Aparcamiento público al aire libre

IV.8.2.5.- Superficies

IV.8.2.6.- Aspectos relacionados con el acceso

IV.8.2.7.- Aspectos relacionados con la carretera autonómica CL-512

IV.8.3.- RED DE ABASTECIMIENTO

IV.8.3.1.- Caudales de cálculo

IV.8.3.2.- Tipología de la red

IV.8.3.3.- Características de la red

IV.8.3.4.- Punto de toma

IV.8.4.- RED DE RIEGO

IV.8.4.1.- Caudales de cálculo

IV.8.4.2.- Tipología de la red

IV.8.4.3.- Características de la red

IV.8.4.4.- Punto de toma

IV.8.5.- RED DE SANEAMIENTO

IV.8.5.1.- Caudales de cálculo

IV.8.5.2.- Tipología de la red

IV.8.5.3.- Características de la red

IV.8.5.4.- Punto de vertido

IV.8.6.- RED DE PLUVIALES

IV.8.6.1.- Caudales de cálculo

IV.8.6.2.- Tipología de red

IV.8.6.3.- Características de la red

IV.8.6.4.- Punto de vertido

IV.8.7.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

IV.8.7.1.- Necesidades de potencia. Generalidades

IV.8.7.2.- Necesidades de potencia a nivel de Baja Tensión

IV.8.7.3.- Necesidades de potencia a nivel de Centros de Transformación

IV.8.7.4.- Necesidades de potencia a nivel de Línea de Media Tensión

IV.8.7.5.- Necesidades de potencia a nivel de Subestación de Transformación

IV.8.7.6.- Necesidades de potencia. Conclusiones

IV.8.7.7.- Tipología de la red

IV.8.7.8.- Características de la red

IV.8.7.9.- Punto de conexión

IV.8.7.10.- Condicionantes de gestión

IV.8.8.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

IV.8.8.1.- Necesidades de potencia

IV.8.8.2.- Tipología de la red

IV.8.8.3.- Características

IV.8.8.4.- Punto de conexión

IV.8.9.- RED DE TELECOMUNICACIONES

IV.8.9.1.- Necesidades

IV.8.9.2.- Tipología de la red

IV.8.9.3.- Características de la red

IV.8.9.4.- Conexión con el exterior

IV.8.10.- RED DE GAS

IV.8.10.1.- Necesidades

IV.8.10.2.- Tipología de la red

IV.8.10.3.- Conexión con el exterior

CAPÍTULO IV.9.- ASPECTOS RELACIONADOS CON CARRETERA AUTONÓMICA CL-512

IV.9.1.- LÍMITE DEL SECTOR

IV.9.2.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

IV.9.3.- ACCESO

IV.9.4.- NIVELES SONOROS

IV.9.5.- PUBLICIDAD

IV.9.6.- OTROS ASPECTOS

CAPÍTULO IV.10.- ASPECTOS RELACIONADOS CON "CALZADA DE LA PLATA"

CAPÍTULO IV.11.- INNECESAREIDAD DEL "RESUMEN EJECUTIVO"

DOCUMENTO nº 3 : MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

TÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Estudio de Detalle que se formula tiene como principal objetivo impulsar el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca) de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística de rango superior y posibilitando su incorporación efectiva al proceso de urbanización.

La necesidad y conveniencia de la urbanización viene, por tanto, impuesta por la consecución del desarrollo edificatorio del ámbito de actuación que, obviamente, precisa dotar a los terrenos de elementos de urbanización, implantando los diferentes servicios e infraestructuras y procurando las cesiones de dotaciones, espacios libres y aparcamientos necesarios.

TÍTULO II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La ordenación detallada que se plantea tiene por objeto iniciar el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” definido en el P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca) con los siguientes objetivos:

.- definir la ordenación pormenorizada del mismo estableciendo las zonas y concretando el aprovechamiento del sector en edificaciones residenciales y/o terciarias, regulando los parámetros de implantación de usos y condiciones de las mismas en cada zona

.- determinar las cesiones de dotaciones y espacios libres públicos para cubrir las reservas establecidas en la legislación urbanística

.- definir el trazado y características básicas (morfológicas y tipológicas) de la red viaria interior así como su enlace con la red actual

.- definir el trazado y características básicas de las redes de servicios tanto municipales (abastecimiento, saneamiento, depuración, evacuación de pluviales y alumbrado público) como no municipales (suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones).

.- definir los accesos y circulación de vehículos en el interior del ámbito de actuación así como su influencia en las infraestructuras actuales

.- estimar los costes inherentes al desarrollo urbanístico para su posterior equidistribución a través del proyecto de actuación con determinaciones completas de reparcelación

.- realizar un estudio económico – financiero que permita conocer el impacto de esta actuación urbanística en las administraciones implicadas

TÍTULO III.- ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO III.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La delimitación del sector que se ha realizado corresponde al definido el instrumento de planeamiento general de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35.- de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; es decir, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística utilizando como límites sistemas generales, terrenos de dominio público y otros elementos geográficos determinantes.

En nuestro caso, estos límites son:

- lindero norte: carretera autonómica CL-512 “Salamanca – Vecinos” y parcela edificada
- lindero sur: arroyo
- lindero este: arroyo
- lindero oeste: carretera autonómica CL-512 “Salamanca – Vecinos”

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 14.748,085 m² s con una topografía con pendiente acusada hacia el este.

CAPÍTULO III.2.- USO PREDOMINANTE

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU- NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se define como Uso Predominante el siguiente:

GLOBAL: Residencial

CAPÍTULO III.3.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se definen como Usos Compatibles los siguientes:

GLOBAL: Terciarios
 Dotacionales

Se definen como Usos Prohibidos los siguientes:

GLOBAL: Industrial
 Agrícola Ganadero

CAPÍTULO III.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establece como edificabilidad máxima la siguiente:

$$7.500,000 \frac{m^2 e}{ha}$$

CAPÍTULO III.5.- SISTEMAS GENERALES

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como superficie de sistemas generales:

- SS.GG. exteriores (SGE): 0,100 has equipamiento (parcela catastral 3335202)
- SS.GG. interiores (SGI): 0,000 m² s

CAPÍTULO III.6.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como:

$$DENSIDAD_{MÁXIMA} = 50 \text{ viviendas/ha}$$

$$DENSIDAD_{MÍNIMA} = 20 \text{ viviendas/ha}$$

CAPÍTULO III.7.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente mínimo:

$$ÍNDICE_{INTEGRACIÓN-SOCIAL} = 30,00\%$$

CAPÍTULO III.8.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$ÍNDICE_{VARIEDAD-USO}^{MÁXIMO} = 30,00\%(\text{Edificabilidad}_{TOTAL}) (*)$$

$$ÍNDICE_{VARIEDAD-USO}^{MÍNIMO} = 10,00\%(\text{Edificabilidad}_{TOTAL})$$

(*) Dicho valor no se fija expresamente en la ficha del ámbito de actuación pero se deduce de la aplicación de otra condición expresada en la misma: “la edificabilidad residencial alcanzará, como mínimo, el 70% de la edificabilidad lucrativa total sin homogeneizar”; es decir, si el mínimo de correspondiente en el uso predominante es el 70%, el máximo en los restantes usos ascenderá al 30%.

CAPÍTULO III.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establece el siguiente parámetro:

$$\text{ÍNDICE}_{\text{VARIEDAD-TIPOLOGICA}}^{\text{MÍNIMO}} = \text{NO} - \text{SE} - \text{ESTABLECE}$$

CAPÍTULO III.10.- OTRAS

La ficha correspondiente al sector fija otras dos determinaciones de ordenación general potestativas del Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca) y son las siguientes:

- 1ª: la edificabilidad residencial alcanzara, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar
- 2ª: se le asigna la densidad del entorno “casco urbano antiguo consolidado residencial”

TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO IV.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación que se plantea responde a los objetivos declarados en el Título II.- “Objetivos y Propuestas de Ordenación” del presente documento y viene definida por la trama urbana perimetral característica del sector, su accesibilidad, conexión con ámbitos colindantes y deseos de la propiedad que más superficie de suelo dispone que tiene la iniciativa del presente Estudio de Detalle.

La ordenación propuesta contempla la distribución de usos y aprovechamientos en siete (7) ámbitos de zonificación diferenciados cuyas condiciones específicas de uso y edificación se indican y regulan en las ordenanzas.

La edificabilidad lucrativa atribuida al sector se establece en 10.311,065 m² e distribuida entre las diferentes manzanas tal y como figura en:

- plano de Ordenación (DN-PO-01.1).- “ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación”
- fichas individualizadas de las manzanas

Es muy importante destacar que bajo la denominación genérica de “manzana” se encuadran áreas homogéneas de uso y edificación que se podrán dividir para su posterior desarrollo urbanístico.

Las diferentes zonas definidas en función de los usos y aprovechamientos previstos son las siguientes:

IV.1.1.- RESIDENCIAL COLECTIVA

En este grupo se incluyen las parcelas susceptibles de acoger edificaciones de uso residencial colectivo con tres plantas (B+II+BC).

Las características principales de esta zona son las siguientes:

- superficie total: 8.548,696 m² s
- edificabilidad lucrativa: 6.106,417 m² e vivienda libre
2.682,358 m² e vivienda protegida
976,405 m² e terciario
- edificabilidad no lucrativa: 0,000 m² e

Se distinguen las siguientes manzanas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS		
			LIBRE	PROTEGIDA	TERCIARIA		MÁXIMO	MÍNIMO	
M2	2.368,530 m ² s	RESID. COLECTIVA	440,129 m ² e	1.126,122 m ² e	157,432 m ² e	0,000 m ² e	13 uds	7 uds	
M3	6.180,166 m ² s	RESID. COLECTIVA	5.666,288 m ² e	1.556,236 m ² e	818,973 m ² e	0,000 m ² e	51 uds	20 uds	
Σ SUPERFICIE =	8.548,696 m ² s								
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA LIBRE =			6.106,417 m ² e						
				EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PROTEGIDA =	2.682,358 m ² e				
					EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TERCARIA =	976,405 m ² e			
						Σ EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA =	0,000 m ² e		
							Σ Nº MÁXIMO =	64 uds	
								Σ Nº MÍNIMO =	27 uds

IV.1.2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

En este grupo se incluyen las parcelas susceptibles de acoger edificaciones de uso residencial unifamiliar con tres plantas (B+II+BC).

Las características principales de esta zona son las siguientes:

- superficie total: 873,942 m² s
- edificabilidad lucrativa: 384,647 m² e vivienda libre
105,643 m² e vivienda protegida
55,595 m² e terciario
- edificabilidad no lucrativa: 0,000 m² e

Se distingue una única manzana:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS		
			LIBRE	PROTEGIDA	TERCIARIA		MÁXIMO	MÍNIMO	
M1	873,942 m ² s	RESID. UNIFAMILIAR	384,647 m ² e	105,643 m ² e	55,595 m ² e	0,000 m ² e	4 uds	1 uds	
Σ SUPERFICIE =	873,942 m ² s								
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA LIBRE =			384,647 m ² e						
				EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PROTEGIDA =	105,643 m ² e				
					EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TERCARIA =	55,595 m ² e			
						Σ EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA =	0,000 m ² e		
							Σ Nº MÁXIMO =	4 uds	
								Σ Nº MÍNIMO =	1 uds

IV.1.3.- ESPACIOS LIBRES

El sistema local de espacios libres públicos proyectado con la ordenación detallada propuesta se sitúa en la parte sureste del ámbito para que sirva de “zona de transición” entre la parte urbanizada y el suelo rústico de protección natural definido en el P.G.O.U.

La superficie total de las parcelas destinadas a sistema local de espacios libres públicos asciende a 2.794,535 m² s.

Se dispone de dos manzanas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS	
			LIBRE	PROTEGIDA	TERCIARIA		MÁXIMO	MÍNIMO
M4	912,923 m ² s	ESPACIO LIBRE	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
M6	1.881,612 m ² s	ESPACIO LIBRE	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
Σ SUPERFICIE =	2.794,535 m ² s							
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA LIBRE =			0,000 m ² e					
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PROTEGIDA =			0,000 m ² e					
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TERCIARIA =			0,000 m ² e					
Σ EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA =			0,000 m ² e					
Σ Nº MÁXIMO =			0 uds					
Σ Nº MÍNIMO =			0 uds					

IV.1.4.- SERVICIOS URBANOS

Dentro de este grupo se agrupan las parcelas destinadas a alojar en el futuro los servicios urbanos necesarios e imprescindibles para el funcionamiento de la actuación (centro de transformación).

La superficie total de la parcela destinada a servicios urbanos asciende a 44,661 m² s y es la siguiente:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS	
			LIBRE	PROTEGIDA	TERCIARIA		MÁXIMO	MÍNIMO
M5	44,661 m ² s	SERVICIOS URBANOS	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
Σ SUPERFICIE =	44,661 m ² s							
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA LIBRE =			0,000 m ² e					
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PROTEGIDA =			0,000 m ² e					
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TERCIARIA =			0,000 m ² e					
Σ EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA =			0,000 m ² e					
Σ Nº MÁXIMO =			0 uds					
Σ Nº MÍNIMO =			0 uds					

IV.1.5.- SISTEMAS GENERALES

En este apartado se incluyen las parcelas destinadas a sistemas generales fijadas por el instrumento de planeamiento general.

La superficie total de la parcela destinada a sistemas generales asciende a 1.000,000 m² s y es la siguiente:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS	
			LIBRE	PROTEGIDA	TERCIARIA		MÁXIMO	MÍNIMO
M7	1.000,000 m ² s	SS.GG.	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
Σ SUPERFICIE =	1.000,000 m ² s							
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA LIBRE =			0,000 m ² e					
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PROTEGIDA =			0,000 m ² e					
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TERCIARIA =			0,000 m ² e					
Σ EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA =			0,000 m ² e					
Σ Nº MÁXIMO =			0 uds					
Σ Nº MÍNIMO =			0 uds					

IV.1.6.- RED VIARIA

La red viaria (entendida como tal el conjunto de calzadas, aceras y aparcamientos del sector) está proyectada para dar acceso a todas las parcelas de tal manera que coexistan el tráfico rodado de vehículos y el peatonal y dentro de la cual podemos distinguir un único tipo de vial:

.- *Vial tipo "A"*: es el correspondiente a una playa de circulación que separa en dos el ámbito. Dispone de una acera de 2,00 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m, una calzada de un único sentido de circulación de 3,75 m, dos bandas de aparcamiento en línea de 5,00 m, otro carril de un único sentido de circulación de 3,75 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m y otra acera de 2,00 m. La anchura total asciende a 25,50 m. Se corresponde con la sección tipo 1-1' del plano de Ordenación DN-PO.02.2.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".

El resumen de las magnitudes superficiales más importantes es el que a continuación se indica:

Σ SUPERFICIE VIARIO =	1.486,251 m² s
.- Calzadas	502,388 m ² s
.- Aceras	278,777 m ² s
.- Aparcamientos	705,086 m ² s

La configuración de la red viaria se recoge en el plano de Ordenación DN-PO.02.2.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".

IV.1.7.- DECLARACIÓN EXPRESA USOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se incluye este punto para cumplir con lo preceptuado en el artículo 98.- del RUCyL (modificado por Decreto 6/2.016, de 3 de marzo) por el cual *"al establecerse la ordenación detallada se indicarán los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. En particular, siempre deben declararse fuera de ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición"*.

Los mismos se reflejan en el plano de Ordenación DN-PO-01.5.- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Declaración Expresa de "Usos Fuera de Ordenación".

Por tanto, la declaración expresa de todos estos usos como "fuera de ordenación" es para cumplir con las determinaciones contenidas en el artículo 98.- del RUCyL y todos ellos deberán ser demolidos.

CAPÍTULO IV.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PARÁMETROS ORDENACIÓN GENERAL

IV.2.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación DN-PO.01.1.- “ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación”, la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

- Edificabilidad Total Parcelas = 10.311,065 m² e (= 6.491,064 + 2.788,001 + 1.032,000)
- Superficie Total Sector = 14.748,085 m² s
- Superficie SS.GG. = 1.000,000 m² s

Por lo tanto, la edificabilidad asciende a:

$$\frac{(6.491,064 + 2.788,001 + 1.032,000)m^2e}{(14.748,085 - 1.000,000)m^2s} = 0,75000000 m^2e/m^2s \leq 0,750 m^2e/m^2s \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{CUMPLE}$$

IV.2.2.- SISTEMAS GENERALES

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación DN-PO.01.1.- “ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación”, la ordenación detallada propuesta SÍ ha asignado los sistemas generales exteriores adscritos en la modificación del instrumento de planeamiento general

SI – SISTEMAS – GENERALES $\Rightarrow \Rightarrow \Rightarrow$ **CUMPLE**

IV.2.3.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación DN-PO.01.1.- “ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación”, la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

- Número Mínimo Viviendas = 28 uds
- Número Máximo Viviendas = 68 uds
- Superficie Total Sector = 1,3748085 has (= 13.748,085 m² s)

Por lo tanto, la densidad mínima de viviendas asciende a:

$$DENSIDAD_{Mínima}^{Viviendas} = \frac{28uds}{1,3748085has} = 20,36647 viv/ha \geq 20 viv/ha \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{CUMPLE}$$

De la misma manera, la densidad máxima de viviendas asciende a:

$$DENSIDAD_{Máxima}^{Viviendas} = \frac{68uds}{1,3748085has} = 49,46143 viv/ha \leq 50 viv/ha \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{CUMPLE}$$

IV.2.4.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación DN-PO.01.1.- “ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación”, la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

- Edificabilidad Residencial Protegida Sector = 2.788,001 m² e
- Edificabilidad Residencial Total Sector = 9.279,065 m² e (= 6.491,064+2.788,001)

Por lo tanto, el índice de integración social asciende a:

$$\text{ÍNDICE}_{\text{Social}}^{\text{Integración}} = \frac{2.788,001m^2e}{9.279,065m^2e} * 100 = 30,04614\% \geq 30,000\% \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{CUMPLE}$$

IV.2.5.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación DN-PO.01.1.- “ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación”, la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

- Edificabilidad Terciaria Sector = 1.032,000 m² e
- Edificabilidad Total Sector = 10.311,065 m² e

Por lo tanto, el índice de variedad de uso asciende a:

$$\text{ÍNDICE}_{\text{Uso}}^{\text{Variedad}} = \frac{1.032,000m^2e}{10.311,065m^2e} * 100 = 10,00866\% \geq 10,000\% \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{CUMPLE}$$

IV.2.6.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

Dado que en la ficha del sector modificada, NO se establece, no se calcula aquí.

IV.2.7.- OTRAS

En la ficha correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” definida en el P.G.O.U. se incorporan otros dos parámetros de ordenación general que son los siguientes:

- 1º.- *La edificabilidad residencial alcanzará, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar*

$$\text{EDIFICABILIDAD}_{\text{Lucrativa}} = \frac{(6.491,064 + 2.788,001)m^2e}{(6.491,064 + 2.788,001 + 1.032,000)m^2e} * 100 = 89,99133\% \geq 70,000\% \rightarrow \rightarrow \rightarrow \text{CUMPLE}$$

- 2º.- *Se le asigna la densidad del entorno del casco urbano antiguo consolidado*

CAPÍTULO IV.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS

IV.3.1.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 106.- punto 1.- apartado a.- del RUCyL “*la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos: en suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables*”.

Por tanto, tenemos:

- 10 m² suelo / 100 m² construibles: 1.031,106 m² s (= 0,10 * 10.311,064 m² e)

Por tanto, la reserva mínima que se deberá disponer para equipamiento público asciende a **1.031,106 m² s**.

NO se han definido parcelas destinadas a equipamiento público en la ordenación detallada que se propone en el presente Estudio de Detalle por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 106.- punto 2.- letra a.- del RUCyL ya que se ha considerado que las posibles parcelas NO satisfacían las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad por lo cual se han destinado a otra dotación urbanística pública: espacio libre público.

Esta disposición permite cumplir uno de los objetivos propuestos en la propia “Memoria Vinculante” del P.G.O.U. como es “(...) *las zonas verdes de tránsito a la zona rústica común y protegida con la suficiente calidad de integración paisajística (...) y embelleciendo el área del “Arroyo del Zurguén” colindante creando un paseo en todo su contorno en sendas riberas*”.

IV.3.2.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 105.- punto 1.- apartado a.- del RUCyL “*la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos del sector, debe alcanzar al menos: en suelo urbano no consolidado, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables*”.

Por tanto, tenemos:

- 15 m² suelo / 100 m² edificables: 1.546,660 m² s

Por tanto, la reserva mínima que se debe disponer para espacio libre público en el ámbito de actuación según la normativa vigente asciende a **1.546,660 m² s** pero dado que la mínima obligatoria correspondiente a equipamiento público (1.031,106 m² s) se ha decidido destinar también a espacio libre público, la reserva mínima total asciende a **2.577,766 m² s**.

Como se ha indicado, en los puntos IV.1.2.- “Espacio Libre Público”, se destinan las parcelas M4 y M6 a tal uso por lo que el total asignado es de

2.587,220 m² s > 2.577,766 m² s →→ CUMPLE

IV.3.3.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 104.- punto 1.- apartado b.- del RUCyL “*debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público*”

Por tanto, tenemos:

- 1 ud plaza / 100 m² edificables: 104 uds (la mitad de ellas en suelo público)

Por tanto, la reserva mínima que se debe disponer para plazas de aparcamientos en el ámbito de actuación según la normativa vigente asciende a **52 uds** de las cuales **2 uds** deberá ser para personas con movilidad reducida de acuerdo a las determinaciones contenidas en el Decreto 217/2.001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL nº 172, de 4 de septiembre).

Como se ha indicado, en el plano de Ordenación DN-PO-02.1.- “PLANOS DE ORDENACIÓN: Cumplimiento de Reservas” se reservan 65 uds para personas con “movilidad ordinaria” + 2 uds para personas con “movilidad reducida”.

65 uds + 2 uds > 52 uds + 2 uds →→ CUMPLE

CAPÍTULO IV.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 107 RUCyL

IV.4.1.- REPARTO DE EDIFICABILIDADES POR USOS

El sector de suelo urbano no consolidado SU NC 1 “Los Hoyos” tiene el siguiente reparto de edificabilidad LUCRATIVA en función de los usos:

- 6.491,064 m ² e	residencial libre
- 2.788,001 m ² e	residencial protegida
- 1.032,000 m ² e	terciario

IV.4.2.- JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

IV.4.2.1.- Coeficiente Vivienda Libre

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 107.- punto 1.- letra c.- del RUCyL “*los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad*”.

Dado que nuestro uso global predominante es el “RESIDENCIAL LIBRE”, se le asigna al mismo la unidad (1,00).

$$C_{\text{Ponderación}}^{\text{Vivienda-Libre}} = 1,00$$

Es imprescindible destacar que le asignamos un valor de 1.350,00 € / m² útil al uso residencial de vivienda libre (tanto colectiva como unifamiliar).

IV.4.2.2.- Coeficiente Vivienda Protegida

Para determinar el precio máximo de venta de la vivienda protegida será de general aplicación la Orden FOM/85/2.010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y referencia para el alquiler en Castilla y León. Así, tenemos:

- artículo nº 1: Aldeatejada →→ Ámbito Municipal nº 3
- artículo nº 2: Vivienda Régimen General (superficie útil máx. 90 m²) →→ Coef. Precio máx. = 1,60

Adicionalmente, será de obligada aplicación el contenido del Real Decreto 2.066/2.008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2.009/2.012, especialmente el contenido del artículo nº 9 en el que se define el "Módulo Básico Estatal (MBE)" como "la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta (...)".

De la misma forma, mediante lo preceptuado en el artículo único de la resolución de 13 de febrero de 2.012 de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de enero de 2.012 por el cual se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2.012, se fija el mismo en 758,00 € / m² útil.

Por tanto, el precio máximo por m² útil de venta para una vivienda de régimen general en Aldeatejada (Salamanca) para el año 2.012, se fija en:

$$758,00 \text{ €/m}^2 \text{ útil} * 1,60 = 1.212,80 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

Suponiendo que una vivienda de 90 m² útiles de superficie, ocupa 112,50 m² construidos, el precio máximo de venta por m² construido de una vivienda libre es de:

$$1.212,80 \text{ €/m}^2 \text{ útil} * \frac{90,00 \text{ m}^2 \text{ útil} / \text{vivienda}}{112,50 \text{ m}^2 \text{ cons} / \text{vivienda}} = 970,24 \text{ €/m}^2 \text{ cons} \text{ VIVIENDA – PROTEGIDA}$$

Finalmente, el coeficiente de ponderación de la vivienda colectiva protegida (tanto colectiva como unifamiliar) asciende a:

$$C_{\text{Ponderación}}^{\text{Vivienda-Pr otegida}} = \frac{1.212,80 \text{ €/m}^2 \text{ u}}{1.350,00 \text{ €/m}^2 \text{ útil}} = 0,89837 \rightarrow 0,90$$

$$C_{\text{Ponderación}}^{\text{Vivienda-Pr otegida}} = 0,90$$

IV.4.2.3.- Coeficiente Terciario

Con el mismo razonamiento que en el apartado anterior y dado que podemos establecer un precio para la edificabilidad de uso terciario de 675,00 € / m² útil, el coeficiente de ponderación del uso terciario asciende a:

$$C_{Ponderación}^{Terciario} = \frac{675,00 \text{ €/m}^2 \text{u}}{1.350,00 \text{ €/m}^2 \text{útil}} = 0,500$$

$$C_{Ponderación}^{Terciario} = 0,50$$

IV.4.3.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio se calcula de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 107.- del RUCyL por el cual *“al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total conforme a las siguientes reglas:*

a.-) el aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas

b.-) los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles.

Para ello, se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector

c.-) los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o alguno de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad

d.-) de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que están afectadas a su nuevo destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la ordenación”

Los números son los que se indican a continuación:

- superficie total del sector:	14.785,085 m ² s
- superficie sistemas generales:	1.000,000 m ² s
- superficie neta sector:	13.785,085 m ² s
- índice edificabilidad:	0,75 m ² e / m ² s
- edificabilidad total sector:	10.311,064 m ² e (= 13.785,085 *0,75)
- reparto edificabilidad:	6.491,064 m ² e residencial libre
	2.788,001 m ² e residencial protegida
	1.032,000 m ² e terciario

- coeficientes ponderación:	1,00	uso residencial libre
	0,90	uso residencial protegida
	0,50	uso terciario

- aprovechamiento total:

$$APROV_{TOTAL} = (6.491,064 * 1,00) + (2.788,001 * 0,90) + (1.032,000 * 0,50) = 9.516,264 m^2 u$$

- aprovechamiento medio:

$$\frac{9.516,264 m^2 uap}{(14.785,085 - 1.000,000) m^2 s} = 0,6452542144 m^2 uap / m^2 s$$

Por lo tanto, con las condiciones expresadas en este documento, EL **APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR SU-NC-1 "Los Hoyos"** DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA (SALAMANCA) CON LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA Y EL REPARTO DE EDIFICABILIDADES POR USOS EXPRESADO ASCIENDE A

0,6452542144 m² uapr / m² s en el uso predominante

CAPÍTULO IV.5.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ORD/VIV/561 - 2.010

En este apartado se pretende justificar y garantizar el cumplimiento adecuado de la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2.010 por la que se desarrolla "el documento técnico de condiciones básica de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

IV.5.1.- ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE

En aplicación del contenido del artículo 5.- de la mencionada Orden Ministerial, todos los itinerarios peatonales son accesibles ya que, con la ordenación detallada propuesta, se garantiza el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

Así mismo, siempre existe más de un itinerario posible entre dos puntos y se cumplen los siguientes requisitos

a.-) discurren siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b.-) en todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c.-) en todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d.-) no presentan escalones aislados ni resaltes.

e.-) los desniveles se salvan de acuerdo con las características fijadas en los artículos 14.-, 15.-, 16.- y 17.-

f.-) la pavimentación reúne las características definidas en el artículo 11.-

g.-) la pendiente transversal máxima es del 2,00%.

h.-) la pendiente longitudinal es inferior en todos los casos a la máxima del 6,00%.

i.-) en todo su desarrollo se dispone de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j.-) se dispondrá una correcta señalización y comunicación.

IV.5.2.- PARQUES Y JARDINES

En aplicación de las determinaciones del artículo 7.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

1.-) todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines estarán conectados entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

2.-) en estos itinerarios peatonales accesibles se utilizarán tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del Próctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. No se utilizarán tierras sueltas, grava o arena.

3.-) el mobiliario urbano (fijo o móvil, permanente o temporal) cumplirá lo establecido para ello.

4.-) se dispondrán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26.

5.-) se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41.- y 42.- e incluirá, como mínimo, información relativa a ubicación y distancias.

IV.5.3.- SECTORES DE JUEGO

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 8.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

1.-) estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

2.-) los elementos de juego (fijos o móviles, temporales o permanentes) permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

3.-) se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

4.-) las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

a) su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.

b) estarán a una altura de 0,85 m como máximo.

c) tendrán un espacio libre inferior mínimo de 70*80*50cm (altura*anchura*fondo)

5.-) junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

IV.5.4.- ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 10.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

1.-) se garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

2.-) los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

IV.5.5.- PAVIMENTOS

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 11.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

1.-) el pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

2.-) se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.-

IV.5.6.- REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE LA INSTALACIÓN

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 12.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

1.-) las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2.-) las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

c) cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.

d) los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.

e) estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

CAPÍTULO IV.6.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PRESCRIPCIONES LEY 4/2.007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

En este capítulo se pretende justificar que la ordenación detallada propuesta en el Estudio de Detalle que aquí se desarrolla cumple con las determinaciones de la Ley 4/2.007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Primeramente y según el artículo 1.- “Objeto de la ley” de la misma se fija que *“el objeto de esta Ley es la ordenación y regulación de las actuaciones y actividades dirigidas a la protección de las personas frente a los riesgos derivados de fenómenos naturales, tecnológicos o sociales”* por lo que serán ellos los objetos de estudio.

Igualmente, en el artículo 12.- apartado 1.- “La ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de riesgos” se indica que *“este informe (al que se someterán los instrumentos de planeamiento urbanístico) será vinculante en relación a las materias reguladas en esta Ley. Por ello habrán de respetarse las condiciones que se impongan en cuanto a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente; en su caso, si los riesgos desaconsejan completamente el aprovechamiento urbanístico de un ámbito determinado sobre él no deberá permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con dichos riesgos”* por lo que se procede a estudiar esas materias.

De la misma manera, en el punto 2.- del mismo artículo se fija que *“cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y control de riesgos”*.

Para determinar los riesgos, se toman las indicaciones realizadas por la Dirección General de Protección Civil del Ministerio de Fomento la cual diferencia los siguientes:

.- RIESGOS NATURALES

- .- Meteorológicos
- .- Inundaciones
- .- Incendios forestales
- .- Aludes
- .- Tsunamis
- .- Movimientos del terreno

.- RIESGOS TECNOLÓGICOS:

- .- Nucleares
- .- Radiológicos
- .- Químicos
- .- Asociados al transporte de mercancías peligrosas

IV.6.1.- RIESGOS NATURALES

IV.6.1.1.- Meteorológicos

Cuando las variables meteorológicas alcanzan determinados valores que se puedan calificar de extremos, la población, los bienes y las infraestructuras se encuentran expuestos a un posible peligro que se conoce como “riesgo meteorológico”. Para evaluar las situaciones potencialmente peligrosas, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) dispone de sistemas de observación, predicción y vigilancia de la atmósfera, así como de procedimientos para informar a la sociedad y a las autoridades que así lo requieran.

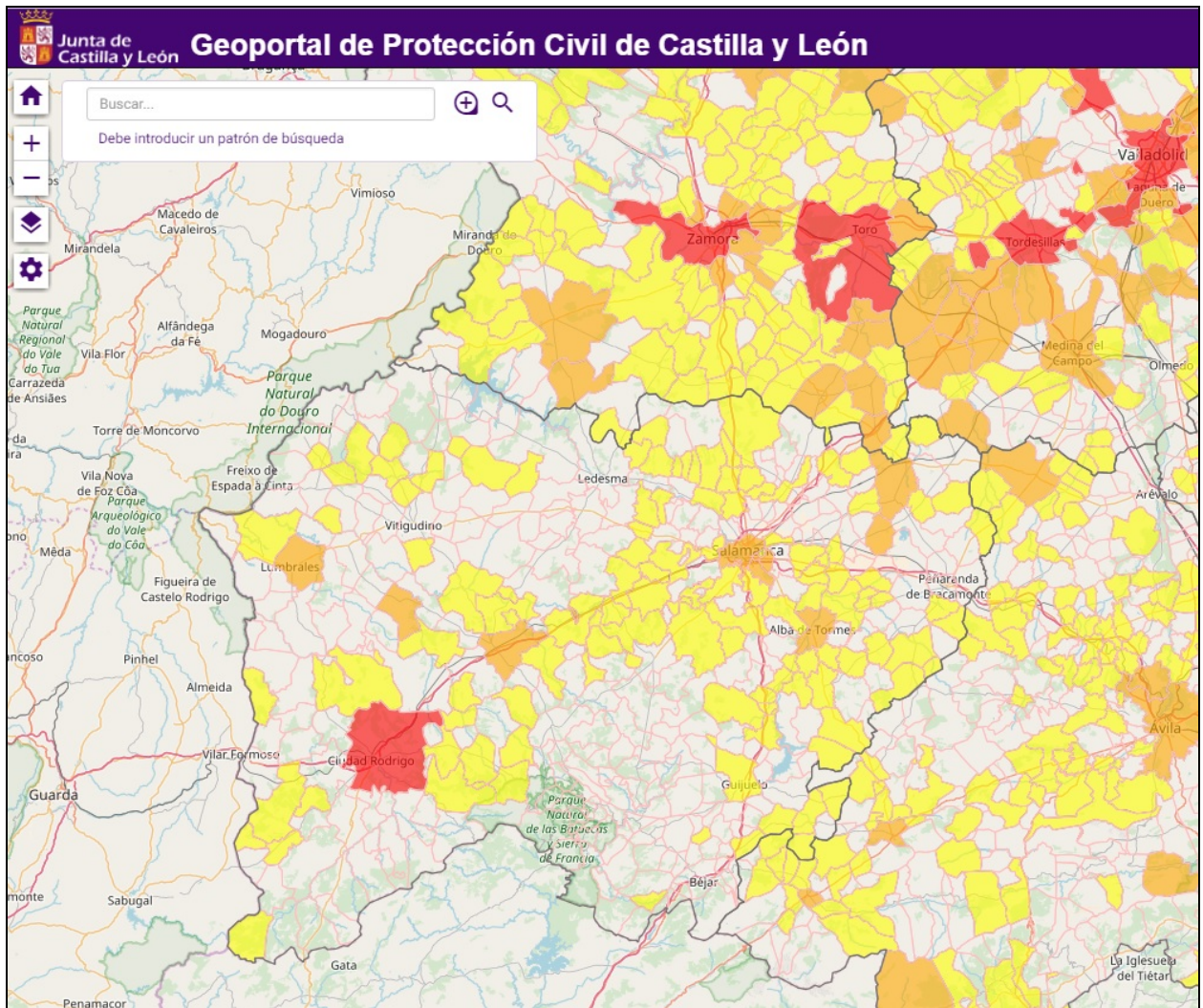
Indudablemente este tipo de riesgos no son incompatibles con la ordenación detallada planteada por lo que no suponen un peligro para la misma.

IV.6.1.2.- Inundaciones

Una inundación es la ocupación por parte del agua de zonas que habitualmente están libres de ésta bien por desbordamiento de ríos y ramblas o bien por subida de las mareas por encima del nivel habitual o avalanchas causadas por tsunamis.

Únicamente existe un arroyo en el límite sur del sector pero que según las determinaciones contenidas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del mismo incluido en el P.G.O.U. y que cuenta con informe favorable del Organismo de Cuenca, NO presenta riesgo de inundación alguno al sector. Ni siquiera la llanura de inundación obtenida para la avenida con un período de retorno de 500 años.

Este hecho se ve corroborado con la información contenida en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el riesgo potencial poblacional de inundaciones es “BAJO”.



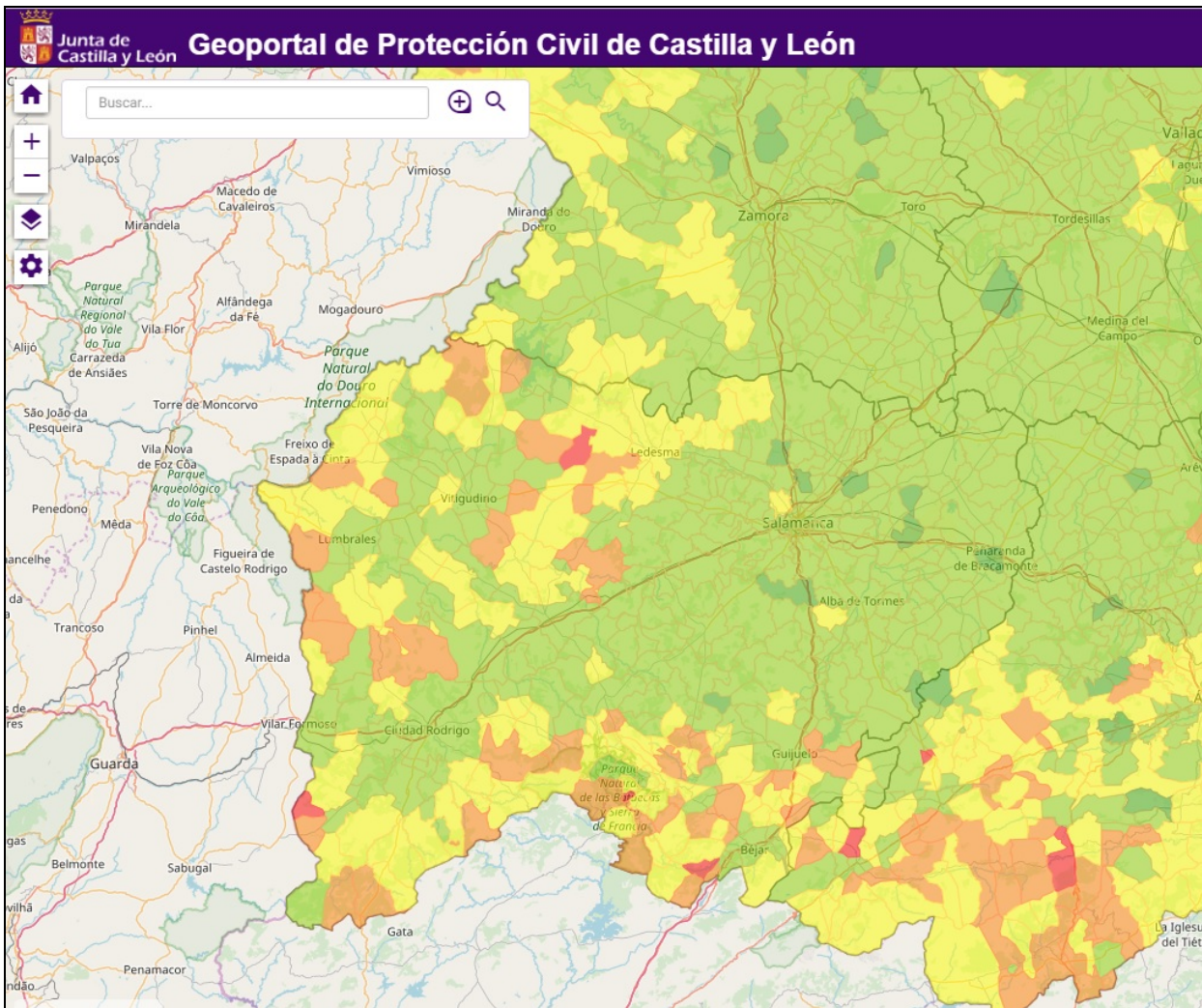
Riesgo poblacional inundaciones Inuncyfl

Provincia	Salamanca
Municipio	Aldeatejada
Código municipio	37023
Riesgo potencial poblacional	Bajo

IV.6.1.3.- Incendios Forestales

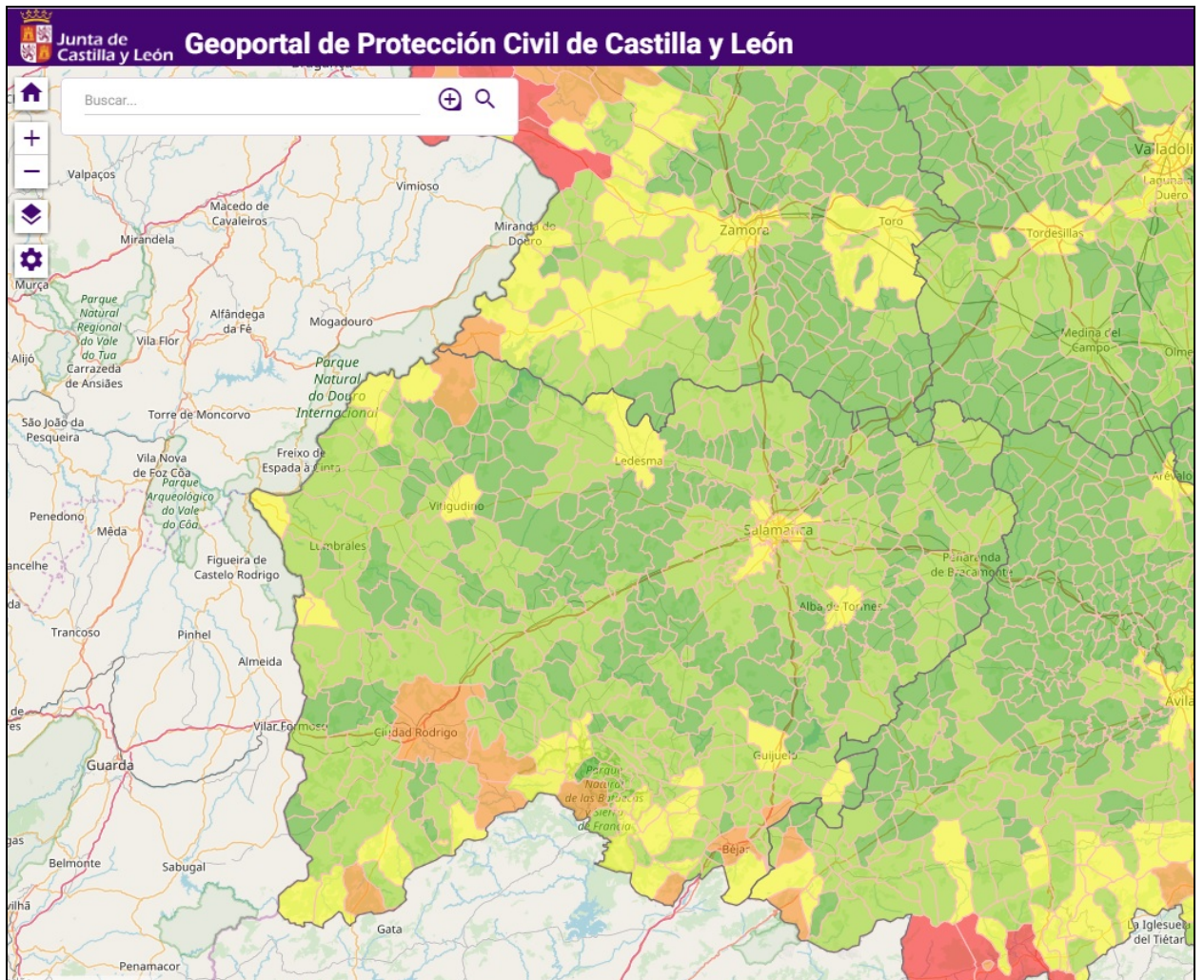
Un incendio forestal es el fuego que avanza sin control sobre terreno forestal afectando a vegetación que no estaba destinada a arder. Cada vez más los incendios forestales acaban afectando a personas y bienes de naturaleza distinta a la forestal.

Por un lado y según la información contenida en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el peligro de incendios forestales en Aldeatejada (Salamanca) es “BAJO”.



Peligro incendios forestales	
Provincia	Salamanca
Municipio	Aldeatejada
Código municipal	37023
Peligrosidad	Bajo

Por otro lado y según la información contenida en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el riesgo local de incendios forestales en Aldeatejada (Salamanca) es “MODERADO”.



Riesgo local incendios forestales

Provincia	Salamanca
Municipio	Aldeatejada
Código municipal	37023
Riesgo	Moderado
Límite municipal	
Municipio	Aldeatejada
Límite provincial	
Provincia	Salamanca

Una vez implantada y ejecutada la ordenación detallada propuesta (con las modificaciones introducidas como consecuencia de la tramitación ordinaria) no tendrá este riesgo.

IV.6.1.4.- Aludes

Los aludes son ocasionados por la falta de homogeneidad de la capa de nieve y por la existencia, entre los límites de capas físicamente diferentes, de un agente que facilita el deslizamiento de una de ellas sobre otra subyacente.

Indudablemente en Aldeatejada no hay riesgo alguno de aludes.

IV.6.1.5.- Tsunamis

Un tsunami o maremoto es una ola o un grupo de olas de gran energía que se producen cuando algún fenómeno extraordinario desplaza verticalmente una gran masa de agua.

Indudablemente en Aldeatejada tampoco tiene riesgo alguno de tsunamis.

IV.6.1.6.- Movimientos del Terreno

Son movimientos bruscos del terreno generalmente producidos por disturbios tectónicos o volcánicos por lo que será de general aplicación la “Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación” aprobada por Real Decreto 997/2.002, de 27 de septiembre.

Dado que Aldeatejada se encuentra en una zona de muy baja “aceleración sísmica básica” (inferior a 0,04 g) según el “Mapa de peligrosidad sísmica” de dicha Norma y las construcciones que se desarrollarán en el ámbito son de “importancia normal”, los riesgos naturales derivados de los movimientos del terreno son muy bajos y perfectamente controlables durante las fases de proyecto y construcción de las edificaciones.

IV.6.1.7.- Sequía

Una sequía es un período extenso de tiempo en el que la disponibilidad de agua cae por debajo de los requerimientos estadísticos de una región.

El municipio de Aldeatejada cuenta con recursos hídricos suficientes para evitar que este fenómeno natural tenga ninguna incidencia en nuestro desarrollo urbanístico.

IV.6.1.8.- Terremotos

El origen de la gran mayoría de los terremotos se encuentra en una liberación de energía producto de la actividad volcánica o a la tectónica de placas.

Se realizan las mismas consideraciones que para movimientos del terreno.

IV.6.1.9.- *Volcanes*

Un volcán constituye el único intermedio que pone en comunicación directa la superficie terrestre con los niveles profundos de la corteza terrestre.

Se realizan las mismas consideraciones que para movimientos del terreno y terremotos.

IV.6.2.- RIESGOS TECNOLÓGICOS

El desarrollo económico lleva implícita la aparición de tecnologías que proporcionan beneficios y bienestar pero cuyo uso puede dar lugar a accidentes con graves consecuencias para las personas, los bienes y el medio ambiente.

Tal es el caso de determinadas industrias químicas, centrales nucleares, instalaciones radiactivas y otros muchos procesos de producción y de transporte de sustancias peligrosas. De ese modo y desde este punto de vista, los avances experimentados desde el punto de vista tecnológico y científico pueden suponer riesgos potenciales a tener en consideración:

- .- nucleares
- .- radiológicos
- .- químicos
- .- asociados al transporte de mercancías peligrosas

La prevención de esos fenómenos peligrosos o la reducción de sus consecuencias exceden la capacidad de autoprotección ciudadana y, por tanto, resulta necesaria la actuación de los poderes públicos, en tanto que son responsables de velar por la seguridad y la vida de las personas así como de la integridad de los bienes. Todos estos riesgos tecnológicos se controlan, desde el punto de vista del desarrollo urbanístico, de dos maneras:

- .- a través de las ordenanzas indicadas en el Documento nº 4.- “Normativa Urbanística (DN-NU)” del Estudio de Detalle asignando usos prohibidos y compatibles
- .- a través de las licencias de edificación

CAPÍTULO IV.7.- CUADROS SÍNTESIS

IV.7.1.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS	
			LIBRE	PROTEGIDA	TERCIARIA		MÁXIMO	MÍNIMO
M1	873,942 m ² s	RESID. UNIFAMILIAR	384,647 m ² e	105,643 m ² e	55,595 m ² e	0,000 m ² e	4 uds	1 uds
M2	2.368,530 m ² s	RESID. COLECTIVA	440,129 m ² e	1.126,122 m ² e	157,432 m ² e	0,000 m ² e	13 uds	7 uds
M3	6.180,166 m ² s	RESID. COLECTIVA	5.666,288 m ² e	1.556,236 m ² e	818,973 m ² e	0,000 m ² e	51 uds	20 uds
M4	912,923 m ² s	ESPACIO LIBRE	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
M5	44,661 m ² s	SERVICIOS URBANOS	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
M6	1.881,612 m ² s	ESPACIO LIBRE	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
M7	1.000,000 m ² s	SS.GG.	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0,000 m ² e	0 uds	0 uds
Σ SUPERFICIE =	13.261,834 m² s							
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA LIBRE =			6.491,064 m² e					
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PROTEGIDA =			2.788,001 m² e					
Σ EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TERCIARIA =			1.032,000 m² e					
Σ EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA =						0,000 m² e		
Σ N° MÁXIMO =							68 uds	
Σ N° MÍNIMO =							28 uds	
Σ SUPERFICIE VIARIO =		1.486,251 m² s						
- Calzadas		502,388 m ² s						
- Aceras		278,777 m ² s						
- Aparcamientos		705,086 m ² s						
Σ SUPERFICIE TOTAL SECTOR =		14.748,085 m² s						

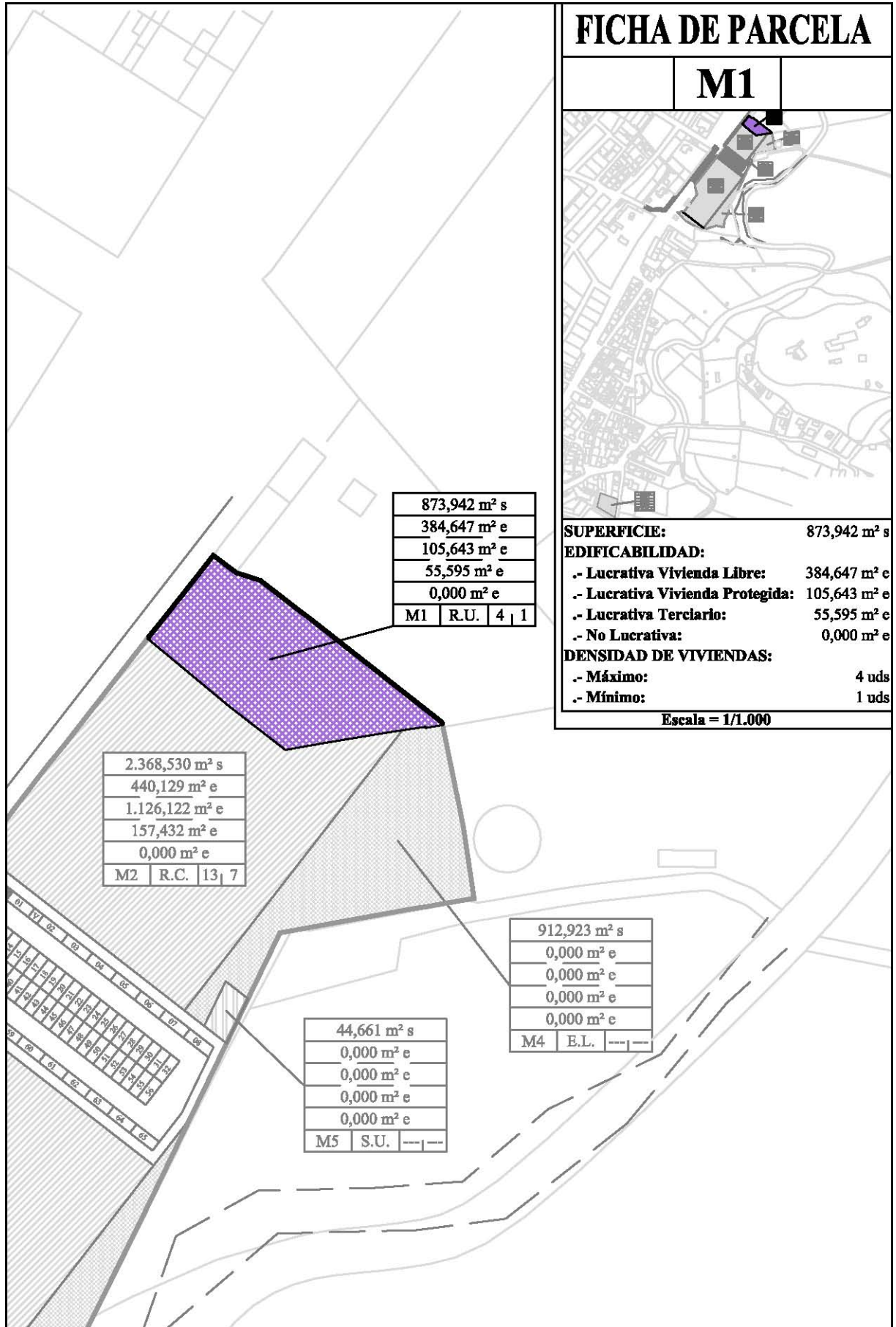
IV.7.2.- CUADRO JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS

SISTEMA	RESERVA MÍNIMA	RESERVA ASIGNADA
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	10 m ² suelo/100 m ² edificables (1.031,106 m ² s)	0,000 m ² s (*)
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15 m ² suelo/100 m ² edificables (1.546,660 m ² s)	2.794,535 m ² s (**)
APARCAMIENTOS	1 plaza/100 m ² edificables (52 uds “movilidad ordinaria” + 2 uds “movilidad reducida”)	65 uds “movilidad ordinaria” + 2 uds “movilidad reducida”

(*) NO se han definido parcelas destinadas a equipamiento público en la ordenación detallada que se propone en el presente Estudio de Detalle por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 106.- punto 2.- letra a.- del RUCyL ya que se ha considerado que las posibles parcelas NO satisfacían las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad

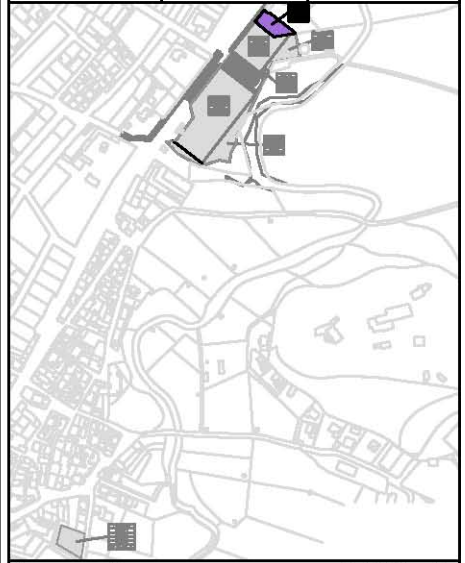
(**) SÍ se ha aumentado la reserva mínima obligatoria para espacio libre público

IV.7.3.- FICHAS PARCELAS



FICHA DE PARCELA

M1



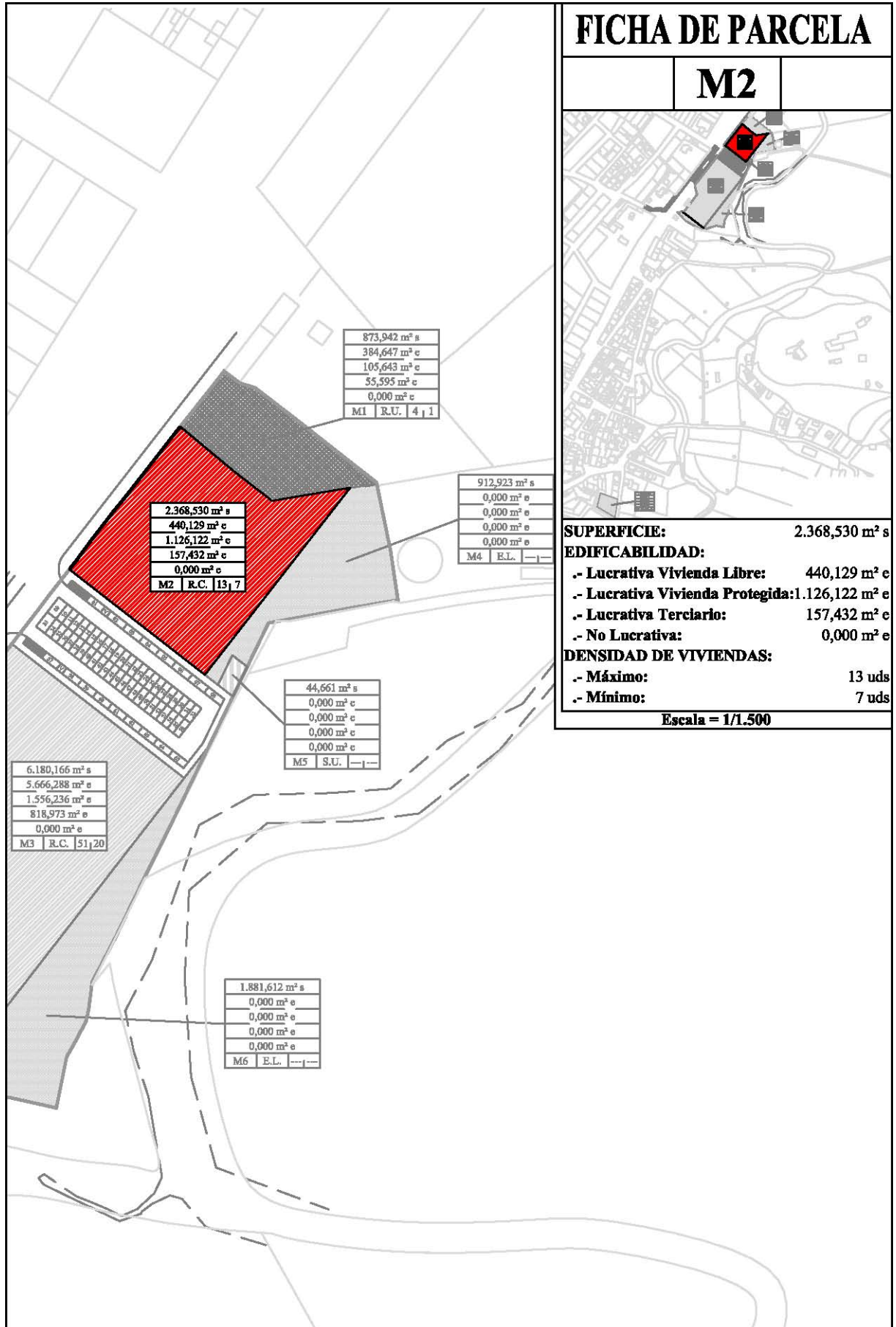
873,942 m ² s
384,647 m ² e
105,643 m ² e
55,595 m ² e
0,000 m ² e
M1 R.U. 4 1

SUPERFICIE:	873,942 m ² s
EDIFICABILIDAD:	
- Lucrativa Vivienda Libre:	384,647 m ² e
- Lucrativa Vivienda Protegida:	105,643 m ² e
- Lucrativa Terciario:	55,595 m ² e
- No Lucrativa:	0,000 m ² e
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	
- Máximo:	4 uds
- Mínimo:	1 uds
Escala = 1/1.000	

2.368,530 m ² s
440,129 m ² e
1.126,122 m ² e
157,432 m ² e
0,000 m ² e
M2 R.C. 13 7

912,923 m ² s
0,000 m ² e
0,000 m ² e
0,000 m ² e
0,000 m ² e
M4 E.L. --- ---

44,661 m ² s
0,000 m ² e
0,000 m ² e
0,000 m ² e
0,000 m ² e
M5 S.U. --- ---

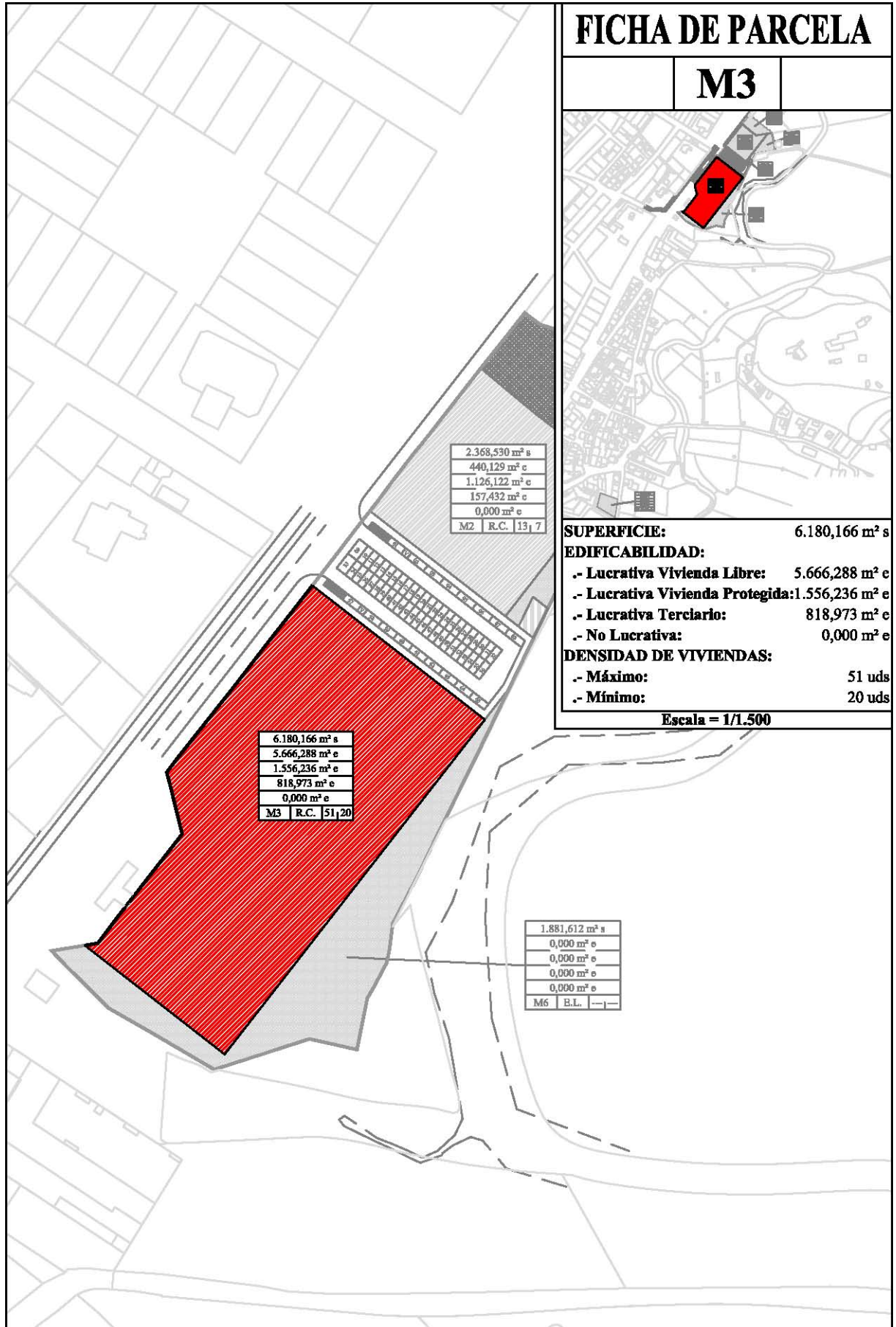


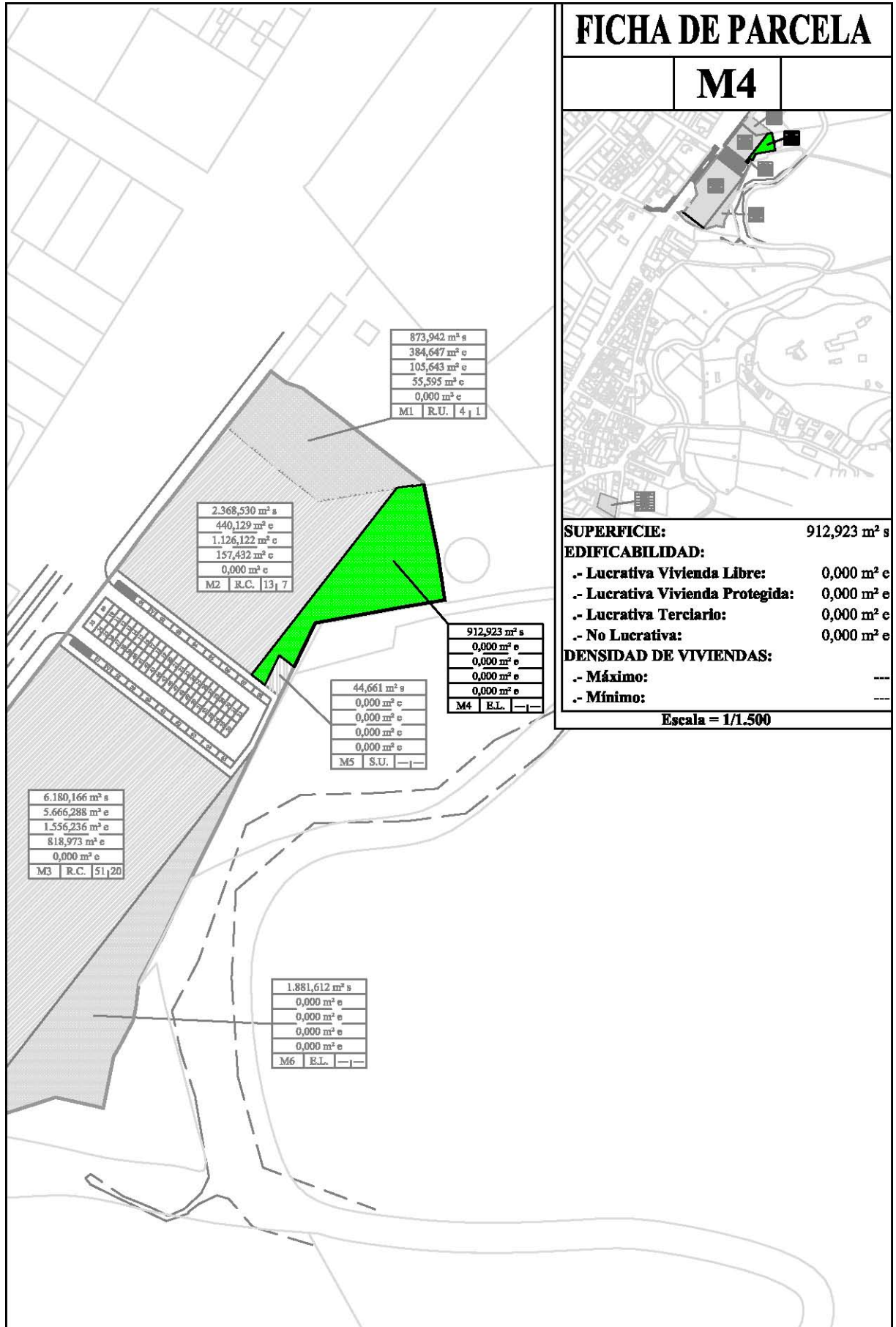
FICHA DE PARCELA

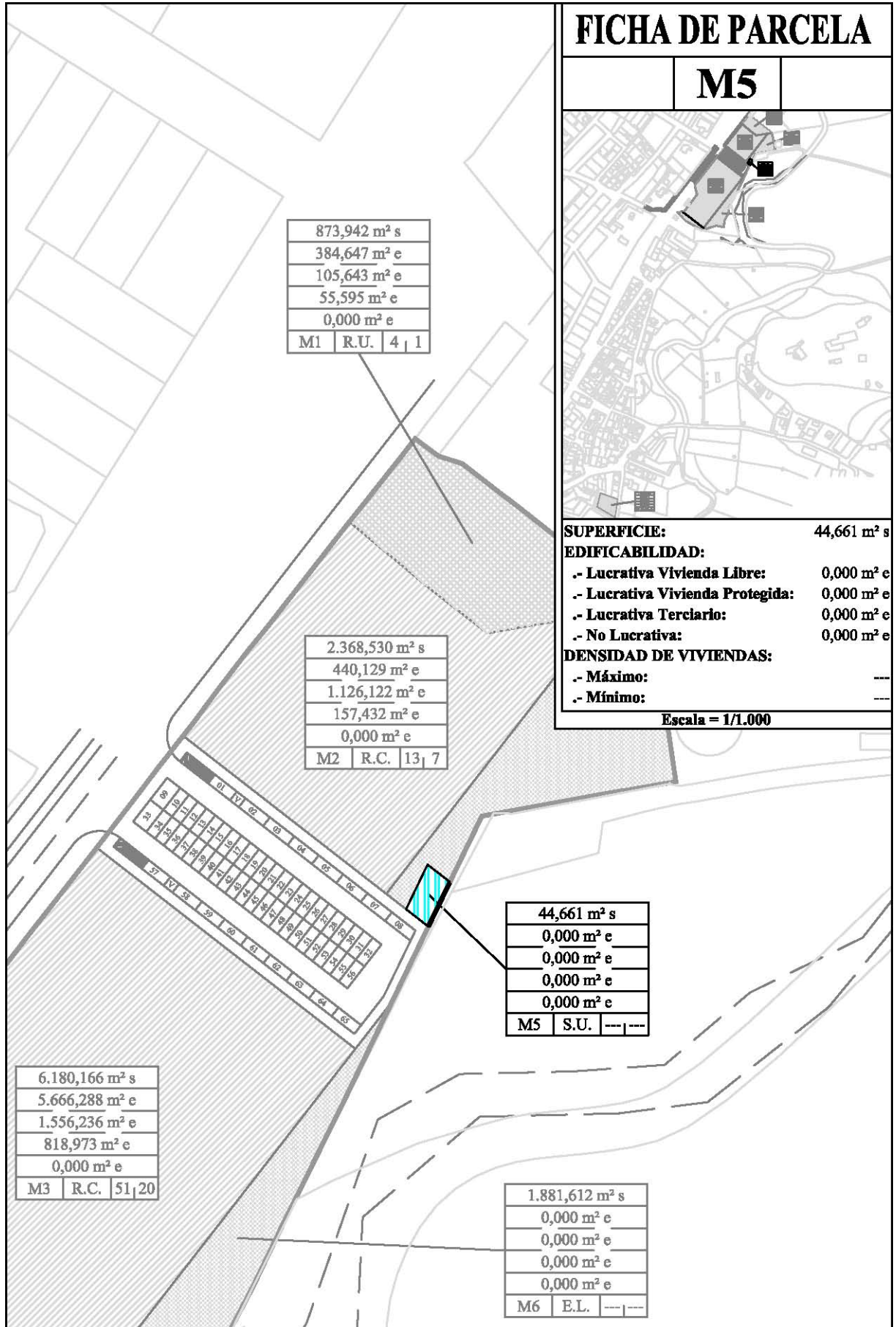
M2

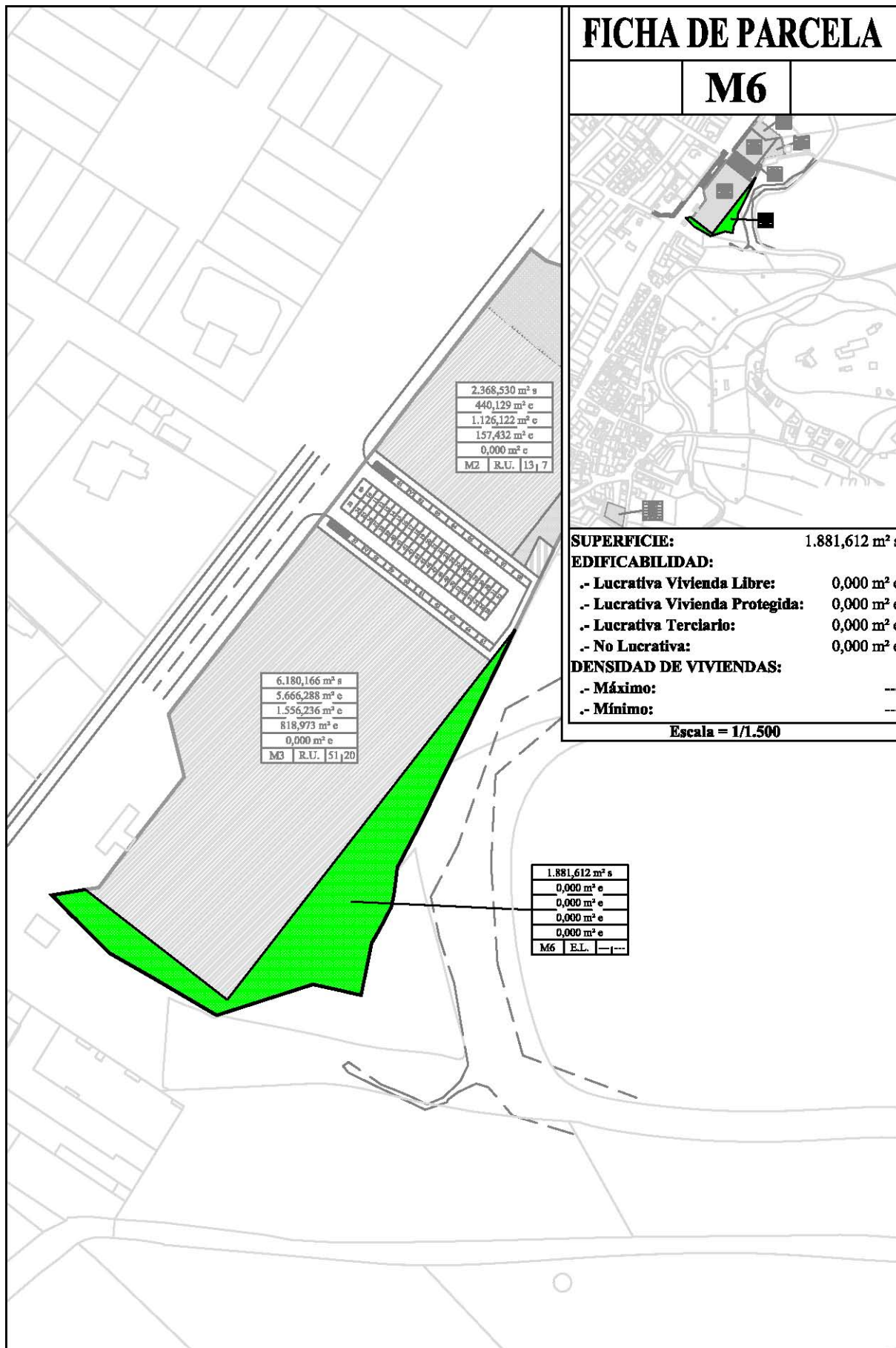


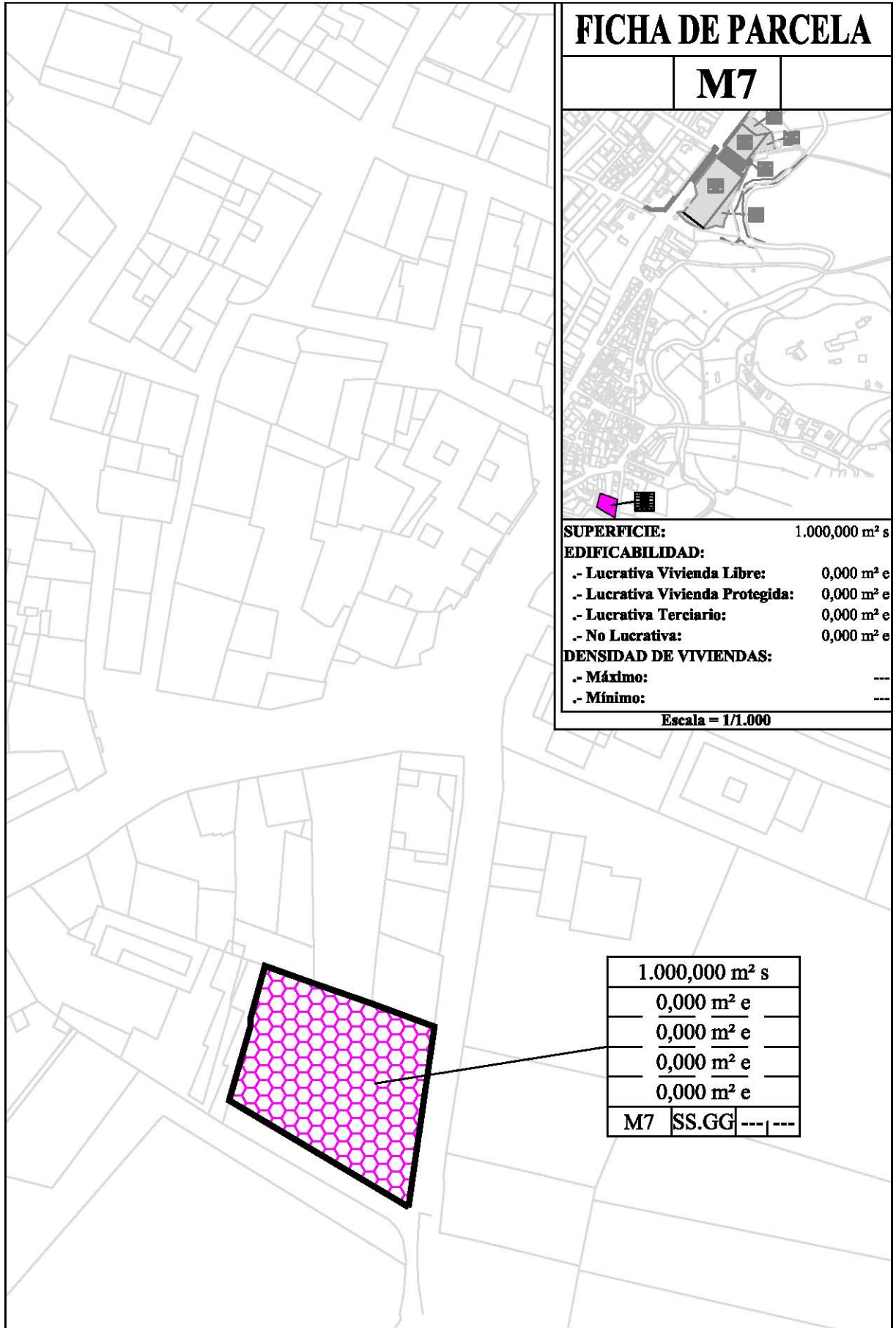
SUPERFICIE:	2.368,530 m² s
EDIFICABILIDAD:	
- Lucrativa Vivienda Libre:	440,129 m² e
- Lucrativa Vivienda Protegida:	1.126,122 m² e
- Lucrativa Terciario:	157,432 m² e
- No Lucrativa:	0,000 m² e
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	
- Máximo:	13 uds
- Mínimo:	7 uds
Escala = 1/1.500	











FICHA DE PARCELA

M7

SUPERFICIE:	1.000,000 m ² s
EDIFICABILIDAD:	
- Lucrativa Vivienda Libre:	0,000 m ² e
- Lucrativa Vivienda Protegida:	0,000 m ² e
- Lucrativa Terciario:	0,000 m ² e
- No Lucrativa:	0,000 m ² e
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	
- Máximo:	---
- Mínimo:	---
Escala = 1/1.000	

1.000,000 m ² s	
0,000 m ² e	
0,000 m ² e	
0,000 m ² e	
0,000 m ² e	
M7	SS.GG --- ---

CAPÍTULO IV.8.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

IV.8.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta está reflejada en los planos de ordenación que como documentación gráfica se acompañan al presente Estudio de Detalle. En caso de discrepancia entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la segunda.

La ordenación propuesta ha pretendido reducir al mínimo posible las labores de transformación de unos terrenos de secano con una amalgama de edificaciones y construcciones totalmente irregulares previstas en el planeamiento con su red viaria que delimita las parcelas previstas tanto para su actividad edificatoria como para espacios libres públicos y dotaciones. La red viaria se adapta a la topografía (para evitar grandes movimientos de tierra: desmontes y terraplenes).

Actualmente los accesos a las fincas se realizan a través de la carretera autonómica CL-512 "Salamanca – Vecinos".

Todas las parcelas resultantes tienen acceso desde el vial más próximo a través del correspondiente vado que se definirá definitivamente en el momento en que se disponga de los proyectos de edificación de las parcelas.

IV.8.2.- TRÁFICO Y RED VIARIA

IV.8.2.1.- Organización general

La trama viaria planteada para el ámbito de actuación se encuentra formada por un único vial que es casi una "playa" pues dispone de un carril de entrada al sector perpendicular a la CL-512 (con aparcamientos a ambos lados), gira 180° y dispone de otro carril de salida del sector también perpendicular a la referida carretera.

Las pendientes de estos viales oscilan entre el 3,000% y el 0,500% de tal manera que se minimice el movimiento de tierras que será preciso realizar.

IV.8.2.2.- Estudio del tráfico

La situación del sector es tal que no se produce ningún volumen de tráfico de paso a través de él por lo que la demanda de viajes que se generarán serán los producidos por los habitantes de las viviendas que forman parte del mismo.

De acuerdo a las exigencias en cuanto a la dotación mínima de plazas de garaje, serán necesarias 52 unidades (1 ud en suelo público / 100 m² edificados) pero a este valor se le aplica un coeficiente reductor (0,75) ya que parte de la demanda será inducida por visitas no habituales y, por tanto, la media será inferior.

Por otro lado y dado que no se contemplan usos industriales, se considera que no existe tráfico de vehículos pesados.

De todo ello, el número de vehículos que se obtiene es de 39 unidades (52*0,75) que con un coeficiente punta estimado de 4,00 (se supone que se reparte la demanda total de medio día en tres horas), la demanda final horaria asciende a 156 vehículos, valor que está muy del lado de la seguridad.

IV.8.2.3.- Características de la red viaria

La red viaria (entendida como tal el conjunto de calzadas, aceras y aparcamientos del sector) está proyectada para dar acceso a todas las parcelas de tal manera que coexistan el tráfico rodado de vehículos y el peatonal y dentro de la cual podemos distinguir un único tipo de vial:

- *Vial tipo "A"*: es el correspondiente a una playa de circulación que separa en dos el ámbito. Dispone de una acera de 2,00 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m, una calzada de un único sentido de circulación de 3,75 m, dos bandas de aparcamiento en línea de 5,00 m, otro carril de un único sentido de circulación de 3,75 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m y otra acera de 2,00 m. La anchura total asciende a 25,50 m. Se corresponde con la sección tipo 1-1' del plano de Ordenación DN-PO.02.2.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".

Los parámetros de diseño de la red viaria son los que se anuncian a continuación:

- pendiente longitudinal mínima = 0,500%
- pendiente longitudinal máxima = 3,000%
- pendiente transversal = 2,00%

Por lo que respecta a la sección tipo estructural del firme de las calzadas, se han seguido las indicaciones de la publicación "Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano" editado por el Ministerio de Fomento en 1.996.

De esta manera, se elige la solución nº 39 con la modificación de eliminar un centímetro de espesor en el hormigón incrementando con una capa de rodadura de 5 cm de mezcla bituminosa para mejorar la calidad de rodadura; esta formada por:

- 20 cm de zahorra artificial
- 20 cm de hormigón HF-4,0
- 5 cm de m.b.c. tipo AC16 surf D (antigua D-12)

En cuanto a las aceras, se utiliza un firme muy utilizado en la provincia de Salamanca formado por:

- 15 cm de zahorra natural
- 10 cm de hormigón en masa HM-20
- pavimento constituido por baldosas de hormigón 40*20*6 cm color asentadas en 4 cm de mortero M-450.

IV.8.2.4.- Aparcamiento público al aire libre

La reserva de suelo para aparcamiento público al aire libre se ha previsto aneja a la red viaria mediante plazas situadas bien en batería (en el centro de playa de aparcamientos) o bien en línea.

El diseño de las plazas de aparcamiento se ha resuelto evitando continuos de excesiva longitud para aminorar el impacto visual de los mismos, así como la barrera que constituyen para la movilidad de los peatones.

Para dimensionar la reserva de suelo para aparcamientos de uso público se ha atendido a lo dispuesto en el artículo 104.- punto 1.- letra a.- del RUCyL. En función de dicho artículo el número de plazas de aparcamiento de uso público será de dos por cada 100 m² construibles, las cuales la mitad se ubicarán dentro de las parcelas y la otra mitad en la vía pública. De esta manera, se destinan 65 + 2 plazas de aparcamiento.

IV.8.2.5.- Superficies

El resumen de las magnitudes superficiales más importantes es el que a continuación se indica:

Σ SUPERFICIE VIARIO =	1.486,251 m² s
.- Calzadas	502,388 m ² s
.- Aceras	278,777 m ² s
.- Aparcamientos	705,086 m ² s

La configuración de la red viaria se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO-02.2.)- “ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Estructura de Viario”

IV.8.2.6.- Aspectos relacionados con el acceso

El ámbito de actuación cuenta con un único acceso y es a través de la actual calle paralela a la carretera autonómica CL-512 “Salamanca – Vecinos”. Para ello, se debe abandonar la misma por acceso actual existente a la urbanización “El Soto”, circular por una calle paralela a la misma hasta el final donde está el depósito regulador de agua potable y girar 90° a la izquierda para acceder al sector perpendicularmente a la carretera.

IV.8.2.7.- Aspectos relacionados con la carretera autonómica CL-512

En este apartado se hacen mención a varios condicionantes relacionados con la carretera autonómica CL-512 (todos ellos se asumen por los propietarios en este documento):

1º.- Todos los cruzamientos que se hagan de servicios (tuberías, cableado etc...) en la carretera autonómica deberán realizarse por perforación subterránea

2º.- Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo a la normativa vigente: Ley 37/2.003 de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18-11-2003)

3º.- Se prohíbe la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera por aplicación del contenido del artículo 27.- de la Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

IV.8.3.- RED DE ABASTECIMIENTO

Se decide conectar a la red existente tanto en el casco urbano de Aldeatejada en la margen contraria de la carretera autonómica CL-512 "Salamanca – Vecinos" de tal manera que quede la red mallada y perfectamente integrada en la red municipal existente.

En los planos de Ordenación DN-PO-02.3.1.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y DN-PO-02.3.2.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Abastecimiento" se grafía la solución adoptada.

IV.8.3.1.- Caudales de cálculo

Para determinar los caudales de cálculo que se utilizarán para proceder a un predimensionamiento de la red, se establecen las siguientes hipótesis:

- dotación = 250 l/hab*día
- nº viviendas = 68 + 10 uds (se añade una vivienda por cada 100 m² construibles en uso terciario)
- habitantes / vivienda = 3,50
- coeficiente punta = 2,50
- uso simultáneo hidrantes Ø100 (NBE-CPI-96) = 16,67 l/sg*hidrante

El coeficiente punta adoptado se obtiene de considerar la incidencia en un determinado instante con respecto al consumo del día más desfavorable (igual a 1,50) y de éste con respecto al consumo del día medio (1,667) por lo que resulta un coeficiente de cálculo resultante de 2,50.

El caudal punta de diseño sin incendio asciende a 1,975 /sg mientras que en el caso de existir éste asciende a 17,655 l/sg.

IV.8.3.2.- Tipología de la red

El abastecimiento se resolverá mediante red mallada con indefinición de sentidos y caudales instantáneos siguiendo las últimas disposiciones sanitarias.

La red es unitaria soportando consumos de usos residenciales, terciarios, equipamiento público y protección contra incendios.

El abastecimiento de cada calle está soportado por su tubería general, conectada a una malla principal, tal como se expresa en los planos correspondientes.

IV.8.3.3.- Características de la red

Todas las conducciones tanto exteriores como interiores al ámbito de actuación son de fundición dúctil clase C40 y se disponen así mismo todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento (válvulas de compuerta de fundición dúctil de cierre elástico, desagües regulados por válvulas en los puntos más bajos para vaciar la instalación, ventosas trifuncionales en los puntos más altos, acometidas domiciliarias ejecutadas con tubería de polietileno de media densidad...)

La construcción y características tanto geométricas como de materiales que intervengan en cualquier elemento se ajustarán a las disposiciones municipales correspondientes. Por compatibilidad de todas las instalaciones, la red de abastecimiento discurrirá enterrada bajo acera o aparcamiento a 0,90 m de la cota de la explanada y medidos desde la generatriz superior de la tubería.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.8.3.4.- Punto de toma

Como se ha indicado con anterioridad, los puntos de toma se establecen en el casco urbano de Aldeatejada en la margen contraria de la carretera autonómica CL-512 "Salamanca – Vecinos".

IV.8.4.- RED DE RIEGO

Se decide conectar a la red existente tanto en el casco urbano de Aldeatejada en la margen contraria de la carretera autonómica CL-512 "Salamanca – Vecinos" de tal manera que quede la red mallada y perfectamente integrada en la red municipal existente.

En los planos de Ordenación DN-PO-02.3.1.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y DN-PO-02.3.3.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Riego" se grafía la solución adoptada.

IV.8.4.1.- Caudales de cálculo

Para determinar los caudales de cálculo que se utilizarán para proceder a un predimensionamiento de la red, se establecen las siguientes hipótesis de partida:

- dotación = 40,000 m³/(ha*día) de calle o espacio libre público
- superficie Espacios Libres = 0,7506 has
 - públicos ELP: 0,2795 has
 - privados R: (9.422,638 m² s * 0,50) 0,4711 has
- superficie Viario = 0,1486 has
- coeficiente punta = 2,50

El coeficiente punta adoptado se obtiene de considerar la incidencia en un determinado instante con respecto al consumo del día más desfavorable (igual a 1,50) y de éste con respecto al consumo del día medio (1,667) por lo que resulta un coeficiente de cálculo resultante de 2,50.

Los caudales de diseño de la red de riego ascienden a:

$$Q_{Medio}^{Riego} = (0,7506 + 0,1486)has * 40,000 \frac{m^3}{ha * día} = 35,968 \frac{m^3}{día} = 0,416 \frac{l}{sg}$$

$$Q_{Punta}^{Riego} = Q_{Medio}^{Riego} * 2,50 = 89,920 \frac{m^3}{día} = 1,041 \frac{l}{sg}$$

IV.8.4.2.- Tipología de la red

La disposición en planta de la red incluida en el sector se resuelve con una malla (con sentidos de circulación indeterminados) de tal manera que en caso de pérdidas, roturas o fisuras se deban hacer los mínimos cortes posibles a los usuarios. Para ello, se delimitan tramos suficientemente cortos con válvulas de fundición dúctil.

IV.8.4.3.- Características de la red

La red principal interior de la zona objeto de actuación está formada por tubería de PE-HD PN-16 con todos los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento (válvulas de fundición dúctil, desagües en los puntos bajos para vaciar la instalación en un tramo dado...).

Igualmente se incluyen las acometidas domiciliarias formadas por tuberías de Ø1½" y Ø2" PE-HD PN-16 y piezas especiales (válvulas de cuadrado, enlaces macho de latón y collarines con cabezal de fundición y bandas de acero inoxidable).

Por compatibilidad con las demás instalaciones de servicios y para cumplir con las determinaciones del "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Abastecimiento de Aguas" (MOPU 1.974), la red discurrirá enterrada a 1,00 m del bordillo por la calzada y a una distancia de 0,80 m de la cota de la explanada medida desde la generatriz superior de la tubería en la margen opuesta de la calle a la del abastecimiento.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.8.4.4.- Punto de toma

Como se ha indicado con anterioridad, los puntos de toma se establecen en el casco urbano de Aldeatejada en la margen contraria de la carretera autonómica CL-512 "Salamanca – Vecinos".

IV.8.5.- RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento es de tipo separativo (las aguas negras y las pluviales discurren por diferentes tuberías) para evitar mezclas de aguas.

En los planos de Ordenación DN-PO-02.3.1.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos” y DN-PO-02.3.4.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Saneamiento” se grafía la solución adoptada.

IV.8.5.1.- Caudales de cálculo

Para calcular su valor, se adopta el criterio contemplado en la publicación “Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento” según la cual el caudal punta de aguas negras coincide con el caudal punta de abastecimiento. Tal y como quedo indicado en el punto anterior, éste asciende a 1,975 l/sg.

IV.8.5.2.- Tipología de la red

Está constituida por tubería Ø315 PVC de saneamiento color teja sn8 apoyada sobre una cama de gravilla de río 5/25 mm de tal manera que se asegura el mantenimiento de la nivelación a lo largo del tiempo.

La red dispone también de pozos de registro como máximo cada 50 metros y de limpia en las cabeceras de cada ramal. Las acometidas domiciliarias están formados por tubería de PVC de saneamiento color teja Ø200 sn8 con su arqueta correspondiente.

IV.8.5.3.- Características de la red

La red ha sido diseñada teniendo en cuenta que las velocidades de transporte deben estar comprendidas entre 0,50 (para evitar sedimentaciones) y 5,00 m/seg (para evitar arrastres y erosiones).

Ello ha conducido a dimensionar conductos con las dimensiones reflejadas en el plano correspondiente. Se ha adoptado el criterio de utilizar secciones circulares para todos los diámetros. Se instalarán cámaras de descarga automáticas en cabeceras de ramal y pozos de registro cada 50 m como máximo.

Las características geométricas y de materiales, así como la construcción de cualquier elemento de la red, seguirán las normas municipales.

Por compatibilidad de instalaciones, la red de saneamiento se situará por el eje de un carril de las calzadas. La profundidad mínima de la red de saneamiento será de 1,50 m, dada la inexistencia de sótanos en las parcelas residenciales.

El diámetro mínimo será de 300 mm para cumplir las especificaciones del “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Poblaciones” (MOPU 1.986) mientras que la pendiente mínima por cuestiones de lógica puesta en obra será de 0,50%.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento “Normativa Urbanística” del P.G.O.U.

IV.8.5.4.- Punto de vertido

Será el colector existente en la parte este sector el cual proviene de Miranda de Azán y se conecta a la red municipal de Salamanca para, a partir de ahí, depurar en la E.D.A.R. de dicha ciudad.

IV.8.6.- RED DE PLUVIALES

Como se ha indicado en el punto anterior, se ha fijado como condicionante de diseño, la ejecución de una red separativa de aguas residuales y pluviales para el sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca) tal y como indican las mismas.

En los planos de Ordenación DN-PO-02.3.1.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos” y DN-PO-02.3.5.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Pluviales” se grafía la solución adoptada.

IV.8.6.1.- Caudales de cálculo

La red de pluviales se sitúa en todas las calles del ámbito de actuación y recoge las mismas mediante sumideros de tal manera que vierte en el arroyo existente en la parte este del sector.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se sigue el proceso de cálculo indicado en la Instrucción 5.2.- I.C. “Drenaje superficial” de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Éste consiste en:

1º.- Fijar el período de retorno para una precipitación determinada (una determinada lluvia tiene un período de retorno T cuando, como media, es superada una vez cada T años). En “Cálculo de Redes de Saneamiento” (Fernando Catalá Moreno) estima como razonable establecer un período de retorno de 10 años por lo que exista la probabilidad de:

$$R = 1 - \left(1 - \left(\frac{1}{T} \right) \right)^m$$

- T = período de retorno (10 años).

- M = tiempo de funcionamiento sin fallos (10 años).

2º.- Se calcula el tiempo de concentración de la cuenca (tiempo transcurrido entre que una gota de lluvia cae en el punto hidrológicamente más alejado de la sección de cálculo y llega a ésta) que si el recorrido del agua por la superficie fuese inferior a 30 min, se considera que T_c es igual a 5 min

3º.- Se calcula la intensidad de lluvia en mm/h y en l/(sg*Ha) mediante el método hidrometeorológico dado por la fórmula:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\left(\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1} \right)}$$

Siendo:

- I = intensidad media en mm/h para el intervalo de referencia Δt .

- I_d = intensidad media diaria de precipitación correspondiente al período de retorno e igual a ($P_d/24$). El valor de P_d es la precipitación total diaria correspondiente a dicho periodo de retorno y que según el mapa de "Isolíneas de precipitaciones máximas previsibles en un día" de la Dirección General de Carreteras para Aldeatejada asciende a 55.

- I_1 = intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno

- Δt = intervalo de referencia en minutos o tiempo de duración del aguacero (que es igual al tiempo de concentración).

Con estos valores, se obtiene un resultado de:

$$I = 79,242 \text{ mm/h}$$

4º.- Se establece un coeficiente de escorrentía en función de la densidad y los usos previstos en la zona que según el mismo método se calcula con la fórmula:

$$C = \frac{[(P_d / P_0) - 1] \times [(P_d / P_0) + 23]}{[(P_d / P_0) + 11]^2}$$

siendo:

- P_0 = umbral de escorrentía

- P_d = precipitación total diaria correspondiente a dicho período de retorno

5º.- Para usos residenciales, el coeficiente de escorrentía que se establece es de 0,55. Una vez conocida la intensidad de lluvia y los coeficientes de escorrentía se calculan los caudales:

$$Q = \frac{C \times I \times A}{K}$$

IV.8.6.2.- Tipología de la red

Para evitar excesos de excavación en esta red de pluviales, se decide minimizar las obras necesarias, situando la tubería lo más alta posible y disponiéndola con la menor pendiente posible.

De esta manera, se ha diseñado con tubería de PVC por su bajo coeficiente de rugosidad. Los diámetros están comprendidos entre Ø315 y Ø500 para las tuberías de PVC sn8 color teja.

IV.8.6.3.- Características de la red

La red de pluviales se ha diseñado con pendientes inferiores a 2,50% de tal manera que se ajuste su trazado en alzado a la pendiente longitudinal de las calles y se minimice el movimiento de tierras necesario para su ejecución. Así mismo se han instalado cámaras de descarga (pozos de cabecera-limpia) en los inicios de cada ramal para asegurar el correcto mantenimiento de los mismos evitando tapones.

Se situará junto a la red de saneamiento a una distancia no superior a 1,50 m entre ejes de tuberías y con una profundidad mínima de 0,90 m para evitar la rotura de las mismas por aplastamiento.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.8.6.4.- Punto de Vertido

El punto de vertido de las aguas pluviales de nuestro ámbito de actuación es el arroyo que se encuentra en el límite sur este del sector.

IV.8.7.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Este apartado consta de dos aspectos:

- Red de media tensión: grafiada en el plano de Ordenación DN-PO-02.3.6.1.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Suministro de energía eléctrica: Red de Media Tensión (M.T.)"

- Red de baja tensión: grafiada en el plano de Ordenación DN-PO-02.3.6.2.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Suministro de energía eléctrica: Red de Baja Tensión (B.T.)"

IV.8.7.1.- Necesidades de potencia. Generalidades

La normativa de aplicación para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica para el "Estudio de Detalle del sector SU-NC-1 "Los Hoyos" del P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca)" es la siguiente:

- ITC-BT-10.- "Previsión de Cargas para Suministros en Baja Tensión" incluido en el Real Decreto 842/2.002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (BOE nº 224 de 18 de septiembre)

- "Normas Particulares para Alta Tensión (hasta 30 Kv) y Baja Tensión (MT 2.03.20)" de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. (en adelante NPABT)

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el Capítulo 3.- “Previsión de Cargas y Carga Total en Red” de la NPABT, “la previsión de la carga se determinará de acuerdo a lo establecido en la ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión”.

En nuestro caso, tenemos tres puntos de suministro en función del uso:

- alumbrado público
- sistema de desbaste + separador de grasas
- viviendas 68 viviendas de electrificación “básica”
- terciario 1.032,000 m² e

IV.8.7.2.- Necesidades de potencia a nivel de Baja Tensión

Para calcular la potencia total demandada a nivel de baja tensión, se calcula la de cada uso y se le aplica un coeficiente de simultaneidad de 1,00.

De esta manera, tenemos:

- uso “alumbrado público”

$$P_{BT}^{ALUMBRADO} = 1,000 Kw$$

- uso “sistema de desbaste + separador de grasas”

$$P_{BT}^{DESBASTE+SEPARADOR} = 2,000 Kw$$

- uso “viviendas electrificación básica”:

$$P_{BT}^{VIVI-BÁSICA} = C * 5,75 \frac{Kw}{ud} = [15,30 + 0,50 * (n - 21)] * 5,75 \frac{Kw}{ud} = [15,30 + 0,50 * (68 - 21)] * 5,75 \frac{kw}{ud} = 223,100 Kw$$

- uso “terciario”

$$P_{BT}^{TERCIARIO} = 100,00 \frac{Kw}{m^2} * E = 100,000 \frac{kw}{m^2} * 1.032,000 m^2 = 103,200 Kw$$

Por lo tanto, la Potencia Total Demandada de Baja Tensión a nivel de la Red de Baja Tensión asciende a:

$$P_{BAJA-TENSIÓN}^{TOTAL} = \sum_{i=1}^{i=4} P_{BT}^i = 329,300 Kw$$

IV.8.7.3.- Necesidades de potencia a nivel de Centros de Transformación

Para calcular la potencia total demandada de baja tensión a nivel de centros de transformación, se aplica el siguiente criterio extraído de las NPABT:



Previsión de cargas y carga total en red

Incidencia de la potencia solicitada en BT respecto a los centros de transformación:

$$P_{CT} \text{ (kVA) en viviendas} = \frac{\sum P_s \text{ (kW)} \times 0,4}{0,9}$$

$$P_{CT} \text{ (kVA) en comercios} = \frac{\sum P_s \text{ (kW)} \times 0,6}{0,9}$$

$$P_{CT} \text{ (kVA) en Oficinas} = \frac{\sum P_s \text{ (kW)} \times 0,6}{0,9}$$

$$P_{CT} \text{ (kVA) en industrias} = \frac{\sum P_s \text{ (kW)} \times 0,5}{0,9}$$

Ps: Potencia solicitada. Suma aritmética de las potencias individuales teniendo en cuenta como mínimo los grados de electrificación recogidos en la ITC.BT-10, sin aplicar coeficientes de simultaneidad.

Por tanto, en nuestro caso tenemos:

- uso alumbrado público

$$P_{CT}^{ALUMBRADO} = \frac{1,000 \text{ Kw} * 1,00}{0,90} = 1,111 \text{ kVA}_s$$

- uso sistema de desbaste + separador de grasas

$$P_{CT}^{DESBASTE+SEPARADOR} = \frac{2,000 \text{ Kw} * 1,00}{0,90} = 2,222 \text{ kVA}_s$$

- uso "viviendas electrificación básica"

$$P_{CT}^{VIV'-BÁSICA} = \frac{223,100 \text{ Kw} * 0,40}{0,90} = 99,156 \text{ kVA}_s$$

- uso "terciario"


$$P_{CT}^{TERCIARIO} = \frac{103,200 \text{ Kw} * 0,60}{0,90} = 68,800 \text{ kVA}_s$$

Por lo tanto, la Potencia Total Demandada de Baja Tensión a nivel de Centro de Transformación en la parte sur asciende a:

$$P_{CENTRO-TRANSF}^{TOTAL} = \sum_{i=1}^{i=4} P_{CT}^i = 171,289 \text{ kVA}_s$$

IV.8.7.4.- Necesidades de potencia a nivel de Línea de Media Tensión

Para calcular la potencia total demandada de baja tensión a nivel de línea de media tensión, se aplica el siguiente criterio extraído de las NPABT:



Previsión de cargas y carga total en red

La incidencia de la potencia respecto a la red de MT será:

- $P_{LMT} \text{ (kvas)} = 0,85 \times \sum PCT \text{ (kvas)} \text{ (*)}$

(*) En el término $\sum PCT \text{ (kvas)}$ se sumará, además de la incidencia en CT de la potencia solicitada en BT, la potencia solicitada en AT (con coeficiente de simultaneidad de 1).

En nuestro caso, tenemos:


$$P_{LÍNEA-M.T.}^{TOTAL} = 0,85 * P_{CENTRO-TRANSF}^{TOTAL} = 0,85 * 171,289kVAs$$

Por lo tanto, la Potencia Total Demandada de Baja Tensión a nivel de Línea de Media Tensión en la parte sur asciende a:

$$P_{LÍNEA-M.T.}^{TOTAL} = 145,596kVAs$$

IV.8.7.5.- Necesidades de potencia a nivel de Subestación de Transformación

Para calcular la potencia total demandada de baja tensión a nivel de subestación de transformación, se aplica el siguiente criterio extraído de las NPABT:



La incidencia de la potencia respecto a las subestaciones transformadoras será:

- $P_{Barras} \text{ (kvas)} = 0,95 \times \sum PLMT \text{ (kvas)}$

En nuestro caso, tenemos:

$$P_{BARRAS-STR}^{TOTAL} = 0,95 * P_{LÍNEA-M.T.}^{TOTAL} = 0,95 * 145,596kVAs$$

Por lo tanto, la Potencia Total Demandada de Baja Tensión a nivel de Subestación Transformadora en la parte sur asciende a:

$$P_{STR}^{TOTAL} = 138,316kVAs$$

IV.8.7.6.- Necesidades de potencia. Conclusiones

Como conclusión y a modo de resumen, las necesidades de potencia demandadas por el Estudio de Detalle del sector SU-NC-1 (Salamanca) para los usos y edificabilidades previstos en el mencionado ámbito de actuación:

- Potencia de BT a nivel de Red de Baja Tensión: 329,300 kW
- Potencia de BT a nivel de Centro de Transformación: 171,289 kVAs
- Potencia de BT a nivel de Línea de Media Tensión: 145,596 kVAs
- Potencia de BT a nivel de Subestación Transformadora: 138,316 kVAs

Además, se ha predimensionado la red de baja tensión con un 5,00% de caída de tensión máxima para usos de fuerza.

IV.8.7.7.- Tipología de la red

Las redes de media y baja tensión se proyectan con la misma disposición en planta que el viario diseñado de tal manera que se minimicen el número de cruces de calzadas (aunque suponga un gasto mayor de tendido de canalizaciones).

IV.8.7.8.- Características de la red

La red de baja tensión está constituida por tubería de polietileno de alta densidad Ø160 homologadas por la compañía suministradora señalizadas debidamente tanto bajo acera (con cinta de señalización) como bajo calzada (con placa homologada) y reforzadas con hormigón HM-20.

Los cables que se han predimensionado para esta red de Baja Tensión son de sección (3*240)+(1*150) mm² Al 0,6/1 Kv. RV y estarán alojados en las canalizaciones anteriormente mencionadas dispuestas a una profundidad mínima de 0,60 metros (medida desde la cota de la explanada hasta la parte superior del dado de refuerzo de hormigón).

La red de media tensión está formada por tuberías del mismo material pero con diámetros Ø200 y multiconducto 4Ø40 señalizados igual que en el caso de la instalación de baja tensión.

Los cables de esta red son del tipo DHZ-1 (3*240)+(1*150) mm² Al, estando situados en las canalizaciones anteriormente descritas.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.8.7.9.- Punto de Conexión

Según la información recopilada y por experiencias anteriores en la zona (que deben ser ratificadas por la compañía suministradora), se establece como punto de conexión la línea aérea existente que cruza el ámbito de norte a sur la cual se soterrará.

IV.8.7.10.- Condicionantes de gestión

Se explicitan aquí una serie de "condicionantes de gestión" relacionados con esta infraestructura no municipal impuestos para cumplir con la legislación sectorial vigente (Ley 54/1.997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el R.D. 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica):

1º.- durante la redacción del Proyecto de Urbanización, se deberá desarrollar un proyecto eléctrico separado en el que se deberán contemplar las condiciones técnico-económicas fijadas por la Compañía Suministradora y otras establecidas por los organismos sectoriales correspondientes

2º.- sobre dicho proyecto eléctrico, el Excmo. Ayuntamiento de Aldeatejada otorgará la correspondiente licencia urbanística una vez obtenidos todos los requisitos anteriores

3º.- la recepción de la urbanización estará condicionada a la obtención de un certificado informativo emitido por la compañía suministradora relativo a la finalización de las instalaciones de extensión para dotar de suministro de energía eléctrica al sector y si se está en disposición de proporcionar energía eléctrica a las construcciones e instalaciones que permite el planeamiento urbanístico

IV.8.8.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público predefinida en el ámbito de actuación cumple con las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1.890/2.008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

En los planos de Ordenación DN-PO-02.3.1.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y DN-PO-02.3.7.- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Alumbrado Público" se grafía la solución adoptada.

IV.8.8.1.- Necesidades de potencia

Las necesidades de potencia estimadas de la red de alumbrado público, según el predimensionamiento efectuado, asciende a 0,768 Kw ya que se han dispuesto dos clases de puntos de luz:

- tipo "A": de 10,00 m de altura y luminaria doble "BGP 650" 52 W LED
- tipo "B": de 4,00 m de altura y luminaria simple "IJT" de 40W LED

Se ha predimensionado la red con una caída de tensión máxima del 3,00%.

IV.8.8.2.- Tipología de la red

La red de alumbrado público (dada la anchura de los viales) se dispone por ambos lados de los mismos y por uno sólo de ellos según su ancho.

IV.8.8.3.- Características de la red

Está formada por canalizaciones de Ø90 PE-HD en las zonas que transcurren bajo acera y por 3Ø110 PE-HD en las que lo hacen bajo calzada, con las correspondientes arquetas de 0,650*0,650*0,700 m ejecutadas en hormigón HM-20 en todos los cruces y cambios de sentido de las líneas.

Las mismas se encuentran a profundidades mínimas de 0,40 m y alojan en su interior (tras un primer dimensionamiento) cables de Cu de 4*6 mm² de sección del tipo Rv 0,6/1,0 Kv.

Todas las luminarias disponen de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento tanto mecánico (dado y pernos de anclaje) como lumínico (picas de tierra, cajas de conexión, acoplamiento estancos...).

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.8.8.4.- Punto de Conexión

El punto de conexión de la red de alumbrado público se establece dentro del sector de forma autónoma al resto de las instalaciones circundantes en un nuevo centro de mandos situado junto al centro de transformación de la red de suministro de energía eléctrica.

IV.8.9.- RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones se prediseña para cumplir con las determinaciones contenidas en la Ley 32/2.003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones por la cual la explotación de las redes y prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia.

En los planos de Ordenación DN-PO-02.3.1.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos” y DN-PO-02.3.8.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Telecomunicaciones” se grafía la solución adoptada.

IV.8.9.1.- Necesidades

Las necesidades de esta red de servicios corresponden a las requeridas por 68 viviendas y 1.032,000 m² de uso terciario así como de los posibles usos dotacionales asociados.

IV.8.9.2.- Tipología de la red

Se ha prediseñado la red con canalización formada por 2Ø110 PE-HD así como arquetas de hormigón provistas de tapa de fundición dúctil 60*60 cm clase B-125.

Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con 1Ø110 PE-HD reforzados con un pequeño dado de hormigón y cinta de plástico de señalización.

IV.8.9.3.- Características de la red

A pesar de que no existe legislación específica sobre las características de estas infraestructuras para red de comunicaciones (excepto para el acceso a ellos en los edificios), tomamos como referencia las normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización de AENOR.

Por tanto, todos los materiales predefinidos para la red de telecomunicaciones deberán cumplir las especificaciones contenidas en las siguientes normas:

- UNE 133.100-1:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1.- Canalizaciones subterráneas”
- UNE 133.100-2:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2.- Arquetas y cámaras de registro”
- UNE 133.100-3:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3.- Tramos interurbanos”
- UNE 133.100-4:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4.- Líneas aéreas”
- UNE 133.100-5:2.002.- “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5.- Instalación en fachada”

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento “Normativa Urbanística” del P.G.O.U.

IV.8.9.4.- Conexión con el exterior

Se realiza en las redes existentes en el casco urbano actual de Aldeatejada.

IV.8.10.- RED DE GAS

La empresa distribuidora del servicio (NATURGY S.A.) ya dispone de una red en el casco urbano del municipio.

En los planos de Ordenación DN-PO-02.3.1.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos” y DN-PO-02.3.9.- “DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Gas” se grafía la solución adoptada.

IV.8.10.1.- Necesidades

Se satisfacen las necesidades de agua caliente sanitaria y calefacción de 68 viviendas y para 1.032 m² de edificabilidad de uso terciario así como de los posibles usos dotacionales asociados.

IV.8.10.2.- Tipología de la red

Se realiza con tuberías de polietileno de media densidad alojadas en dados de arena de río 0/2 mm de asiento provistas de cinta de señalización. En los cruces de calzadas, se suplementa la sección tipo con una losa de hormigón de refuerzo. Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento “Normativa Urbanística” del P.G.O.U.

IV.8.10.3.- Punto de Conexión

Como se ha indicado con anterioridad, los puntos de conexión se encuentran en el casco urbano de Aldeatejada.

CAPÍTULO IV.9.- ASPECTOS RELACIONADOS CON CARRETERA AUTONÓMICA CL-512

IV.9.1.- LÍMITE DEL SECTOR

El límite del sector SU-NC-1 “Los Hoyos” que nos ocupa viene definido en el instrumento de planeamiento general del municipio y delimitado por el cerramiento existente.

IV.9.2.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 18,000 metros de la arista exterior de la calzada más próxima medidos horizontalmente a partir de ésta (se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general) de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 26.- punto 2.- de la Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Por aplicación del contenido del artículo 26.- punto 1.- de la mencionada Ley, desde dicha línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

De la misma manera pero según lo preceptuado en el artículo 35.- apartado 2.- del Decreto 45/2.011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, *“se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación (entre ellas las de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles) previa comunicación a la Administración titular de la carretera acompañada de la descripción de las obras a realizar”* por lo cual se podrán mantener los cerramientos actuales.

Igualmente y por aplicación del contenido del artículo 35.- apartado 3.- del Decreto 45/2.011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, *“el titular de la carretera podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial”*.

IV.9.3.- ACCESO

Una vez terminadas las obras de urbanización que desarrollen la ordenación detallada contenida en el presente instrumento de planeamiento de desarrollo, LOS ACCESOS EXISTENTES A/DESDE las parcelas del sector a la carretera quedarán clausurados EXCEPTO EL DE LA PARCELA “M1”, debiendo acceder a las parcelas resultantes de la parcelación por los viales interiores del mismo.

Esta excepción viene impuesta por la propia condición de la parcela: si bien se fija un número máximo de 4 viviendas, la realidad será para una única vivienda de sus propietarios actuales y que compartiría con el resto de la parcela catastral actual que NO forma parte del sector.

IV.9.4.- NIVELES SONOROS

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación dentro del ámbito del sector, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo a la normativa vigente (Ley 37/2.003, de 17 de noviembre, de Ruido – B.O.E. 18 de noviembre).

IV.9.5.- PUBLICIDAD

Por aplicación del contenido del artículo 27.- de la Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, *“se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera excepto en las travesías de población en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y sin afectar a la señalización, iluminación o balizamiento de la carretera. La anterior prohibición no dará derecho a indemnización en ningún caso”*, NO se autoriza publicidad que no cumpla el criterio contenido en dicho artículo.

IV.9.6.- OTROS ASPECTOS

En este apartado se hacen mención a un condicionante relacionado con la carretera autonómica CL-512 el cual se asumen por los propietarios en este documento): todos los cruzamientos que se hagan de servicios (tuberías, cableado etc...) en la carretera deberán realizarse por perforación subterránea.

CAPÍTULO IV.10.- ASPECTOS RELACIONADOS CON “CALZADA DE LA PLATA”

El sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. de Aldeatejada está afectado por la zona de influencia de la “Calzada de La Plata” determinada en el texto titulado “Documentación básica para la identificación y protección como Bien de Interés Cultural con categoría de “Conjunto Histórico” de la “Calzada de La Plata” en la provincia de Salamanca” redactado por D. Juan José Enríquez (1.993) para la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León.

Su trazado y el área de influencia se recoge en la imagen adjunta extraída de la web BICUcyl.



CAPÍTULO IV.11.- INNECESARIEDAD DEL “RESUMEN EJECUTIVO”

El artículo 136.- punto 1.- del RUCyL, preceptúa que *“los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración (...)”*.

En nuestro caso y dado que este Estudio de Detalle establece la PRIMERA ORDENACIÓN DETALLADA del ámbito de actuación y NO existe otra vigente, NO ES PRECEPTIVO redactar el “resumen ejecutivo”.

Salamanca, agosto de 2.020

El Redactor de la Memoria Vinculante:

D. Isidro Mesonero Álvarez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos