

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

PROMOTOR: PROSABIL 2.005, S. L.

PLAN PARCIAL

DEL SECTOR SUD – 1, “ PEÑASCAL ”

DEL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DEL

MUNICIPIO DE ALDEATEJADA

REFUNDIDO

Miguel Ángel Martín Rodríguez
INGENIERO DE CAMINOS

SALAMANCA, JUNIO DE 2.012

ÍNDICE GENERAL:

DI-MI - MEMORIA INFORMATIVA.

TITULO. I. - CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Capítulo. 1. Antecedentes y objeto del plan.

Capítulo. 2. Características físicas y territoriales:

- 2.1. .- Situación, límites y superficie
- 2.2. – Topografía,
- 2.3. - Geología y suelo
- 2.4. - Hidrografía.
- 2.5. - Vegetación.
- 2.6. - Paisaje.
- 2.7. - Estructura de la propiedad.

Capítulo. 3. Usos del suelo existentes.

Capítulo. 4- Infraestructuras existentes.

- 4.1. - Vías de comunicación.
- 4.2. - Abastecimiento.
- 4.3. - Saneamiento.
- 4.4. - Energía eléctrica.
- 4.5. - Alumbrado público.
- 4.6. - Red telefónica.

TITULO II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial.

Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general.

- 2.1. – Determinaciones de carácter general.
- 2.2. – Determinaciones generales relativas al Sector SUD-1

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.

PI - 1. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PI – 1.1. Plano de situación. E: 1/25.000. E: 1/5.000.

PI – 1.2. Plano topográfico y estado actual. E: 1/1.000.

PI – 1.3. Plano hipsométrico E: 1/1.000.

PI – 1.4. Plano clinométrico. E: 1/1.000.

PI.- 2. DELIMITACION DEL SECTOR. E: 1/1.000.

PI - 3. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE:

PI.- 3.1. Plano de clasificación y categorización del suelo. (Plano P.O.-1.2. del P.G.) E: S/E

PI.- 3.2. Plano de clasificación, categorización y sectorización del suelo. urbanizable (Plano P.O.-4.2. del P.G.) E: S/E

PI.- 3.3. Plano de gestión. (Plano P.O.- 2. del P.G.) E: S/E

PI - 4. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

PI.- 4.1. PLANO CATASTRAL. E: 1/5.000.

PI.- 4.2. SITUACION ACTUAL. E: 1/1.000.

PI - 5. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES. E: 1/1.000.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE.

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Capítulo 1. - Objetivos y criterios de la ordenación.

Capítulo 2. - Limitaciones y condicionantes de la ordenación..

2.1. - Limitaciones y condicionantes locales.

2.2. - Limitaciones físicas.

2.3. - Limitaciones de infraestructuras.

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Capítulo 1. - Descripción de la propuesta.

Capítulo 2. - Justificación de la solución adoptada.

2.1. - Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general.

2.1.1. – Aspectos generales.

2.1.2. – Delimitación.

2.1.3. – Usos predominantes, compatibles y prohibidos.

2.1.4. – Densidad máxima.

2.1.5. – Plazo para establecer la ordenación detallada.

2.1.6. – Índices de variedad de uso.

2.1.7. – Densidades máxima y mínima de población.

2.1.8. – Índice de variedad tipológica.

2.1.9. – Índice de integración social.

2.1.10. – Reserva para la construcción de vivienda con protección pública.

2.1.11. – Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1. - Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Plan Parcial.

1.1.- Calificación urbanística.

1.2. - Ponderación entre usos.

1.3. - Reserva de suelo para aparcamientos.

1.4. - Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

1.5. - Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.

1.6. - Delimitación de unidades de actuación.

17. - Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Capítulo 2. - Infraestructuras.

2. 1. - Red viaria.

2..2. - Abastecimiento y distribución de agua.

2. 3. - Saneamiento.

2..4. - Alumbrado público.

2.5. - Energía eléctrica.

2.6. – Red telefónica.

2.7. – Otros servicios de telecomunicación.

2.8. – Red de gas.

TITULO V. CUADRO SÍNTESIS

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- Objeto y ámbito territorial.

1.2.- Vigencia del Plan Parcial y supuestos de revisión.

1.3.- Relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

TITULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Capítulo 1. Definiciones.

Capítulo 2. Condiciones específicas de los usos. Tabla Síntesis de Usos.

2. 1. Uso Residencial.

2. 2. Uso Equipamiento

2. 3. Uso Espacios Libres.

2. 4. Uso Infraestructura.

Capítulo 3. Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias.

3.1.- Vivienda unifamiliar.

3.1.1.- Vivienda unifamiliar pareada

3.1.2.- Vivienda unifamiliar en hilera.

3.1.3.- Vivienda unifamiliar aislada

3.2.- Vivienda colectiva.

3.3.- Uso Equipamiento.

3.4. - Parcelas de infraestructuras.

3.5.- Zona de espacios libres. Jardines.

3.6.- Zona de Viario Público.

Capítulo 4.- Fichas urbanísticas.

Capítulo 5. Cálculo del aprovechamiento medio.

TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Red viaria.

Capítulo 2. Espacios libres.

Capítulo 3. Servicios urbanos.

3.1.- Distribución de agua.

3.2.- Alcantarillado.

3.3.- Energía eléctrica.

3.4.- Alumbrado público.

3.5. – Red de telecomunicaciones.

3.6. – Red de gas.

3.7. – Red de riego.

TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Capítulo 1. - Planeamiento de desarrollo.

1.1.- Unidades de actuación

1.2.- Estudio de detalle.

Capítulo 2. - Gestión urbanística..

2.1. - Proyecto de actuación.

2.2.- Parcelaciones.

2.3.- Proyectos de urbanización.

ANEXO

Anejo 1. Síntesis del Plan Parcial

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.

PO - 1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E: 1/1.000.

PO - 2. PLANO DE REPLANTEO. E: 1/1.000.

PO - 3. PLANO DE PARCELACION. E: 1/1.000.

PO - 4. PLANO DE INFRAESTRUCTURAS.

PO - 4.1. RED VIARIA.

PO - 4.1.1. Planta general, Alineaciones y situación de perfiles.
E: 1/1.000.

PO - 4.1.2..Perfiles longitudinales y secciones de las calles.

PO - 4.1.2.1..Perfiles longitudinales y secciones de las calles. – I
E: 1/1.000.

PO - 4.1.2.2..Perfiles longitudinales y secciones de las calles.– II
E: 1/1.000.

PO - 4.1.2.3..Perfiles longitudinales y secciones de las calles.–III
E: 1/1.000.

PO - 4.1.3..Perfiles transversales.

PO - 4.1.3.1..Perfiles transversales. – I. E: 1/200.

PO - 4.1.3.2..Perfiles transversales.. – II. E: 1/200.

PO - 4.1.3.3..Perfiles transversales. – III. E: 1/200.

PO - 4.2. RED DE DISTRIBUCIÓN.. E: 1/1.000.

PO - 4.3. RED DE ALCANTARILLADO..

PO - 4.3.1. Aguas residuales.. E: 1/1.000.

PO - 4.3.2. Aguas pluviales.. E: 1/1.000.

PO – 4.4.. ALUMBRADO PÚBLICO. E: 1/1.000.

PO - 4.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. E: 1/1.000.

PO - 4.6. RED TELEFÓNICA. E: 1/1.000.

PO - 4.7. RED DE TELECOMUNICACIONES.. E: 1/1.000.

PO - 4.8. RED DE GAS. E: 1/1.000.

PO - 4.9. RED DE RIEGO. E: 1/1.000.

DN-EE - ESTUDIO ECONÓMICO.

TITULO I.- Programación..

TITULO II. Análisis económico.

Capítulo.1. - Costes de urbanización.

Capítulo.2. - Honorarios profesionales.

Capítulo.3. - Costes repercutidos del sector UBZ. 26..

Capítulo.4. - Coste total.

Capítulo.5. - Viabilidad económica.

TITULO III. – Informe de sostenibilidad económica.

Capítulo 1.- Introducción

Capítulo 2.- **Impacto del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Aldeatejada en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias.**

Capítulo 3.- Impacto del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Aldeatejada en cuanto a implantación y mantenimiento de los servicios urbanos del Sector.

Capítulo 4.-.- Impacto positivo del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local.

Capítulo 5.-- Conclusión final.

ANEJO 2.- Presupuesto de las obras de urbanización..

ANEJO 3.- Convenios..

DI-MI - MEMORIA INFORMATIVA.

DI-MI - MEMORIA INFORMATIVA.

INDICE:

TITULO. I. - CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Capítulo. 1. Antecedentes y objeto del plan.

Capítulo. 2. Características físicas y territoriales:

- 2.1. .- Situación, límites y superficie
- 2.2. – Topografía,
- 2.3. - Geología y suelo.
- 2.4. - Hidrografía.
- 2.5. - Vegetación.
- 2.6. - Paisaje.
- 2.7. - Estructura de la propiedad.

Capítulo. 3. Usos del suelo existentes.

Capítulo. 4- Infraestructuras existentes.

- 4.1. - Vías de comunicación.
- 4.2. - Abastecimiento.
- 4.3. - Saneamiento.
- 4.4. - Energía eléctrica..
- 4.5. - Alumbrado público.
- 4.6. - Red telefónica.

TITULO II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial.

Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general.

- 2.1. – Determinaciones de carácter general.
- 2.2. – Determinaciones generales relativas al Sector
SUD-1

DI-MI - MEMORIA INFORMATIVA.

TITULO. I. - CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Capítulo. 1. Antecedentes y objeto del plan.

El municipio de Aldeatejada está situado en el centro de la provincia de Salamanca, al sur de la capital de la misma, colindando con ésta.

La cercanía existente entre el término municipal de Aldeatejada y la capital de la provincia, Salamanca, las condiciones de comunicación entre ellos, de forma directa con la zona sur de la Ciudad a través de la carretera Autonómica SA-512 y con el resto por medio de la variante, de reciente construcción, de la red nacional de autorías y autopistas, con la existencia de un enlace con la mencionada carretera SA- 512,,la carencia de graves problemas de infraestructuras y la disponibilidad y coste de los terrenos, así cómo, las características del mercado han venido propiciando el crecimiento de la demanda de suelo edificable en este municipio, estas circunstancias han llevado a la Sociedad Mercantil “PROSABIL 2.005, S. I.” a plantearse la realización DE la urbanización del Sector SUD - 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada..

El Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada clasifica como suelo urbanizable el denominado Sector SUD - 1,

Con el fin de desarrollar urbanísticamente el Sector SUD - 1, calificado por el Plan General como suelo urbanizable se elabora el presente Plan Parcial del Sector SUD - 1,, “El Peñascal “, de Aldeatejada.

Una vez aprobado inicialmente el Documento de Planeamiento de Desarrollo citado, sometido al correspondiente procedimiento de información pública y al específico de las administraciones afectadas, recibidas las adaptaciones y correcciones requeridas para su aprobación definitiva, se elabora el presente Documento Refundido, en el que se incorporan las aludidas modificaciones respecto del Documento sometido a aprobación inicial.

Capítulo. 2. Características físicas y territoriales:

2. 1. - Situación, límites y superficie

El Sector SUD - 1, está situado en el norte del término municipal de Aldeatejada, colindando con el municipio de Salamanca y con la carretera de Salamanca a Vecinos, SA-512,

A su vez, el Sector SUD - 1, está ubicado en las inmediaciones del enlace de la variante de Salamanca de la red de autovías y autopistas del Estado con la carretera autonómica SA.512, en el ramal sur de dicho enlace a escasos metros de los viales de acceso a la variante considerada. En su extremo oeste, linda con el “Camino de Vistahermosa “. llamado a ser, en un futuro, una

importante vía de comunicación en el entramado urbano e interurbano de Aldeatejada.

Los límites del Sector SUD - 1, son:

- Límite norte: en su parte oriental, por el límite real, adoptado por Aldeatejada, de los términos municipales de Aldeatejada y Salamanca, y en su parte occidental por el límite vallado de las parcelas existentes con actuaciones edificatorias, colindantes con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-7, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

- Límite sur: definido por el denominado Sector Ur2-R., “Las Fuentes”, en las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento, actualmente, completamente urbanizado y asumido en el Plan General de Ordenación Urbana como SUA – 1..

- Límite este: el definido por una línea paralela a la carretera autonómica SA - 512, con las mismas condiciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana, es decir, delimitando, a su vez, la zona de dominio público.

- Límite oeste: está conformado por el denominado “ Camino de Vistahermosa “.

La delimitación gráfica del sector figura en el plano Pl.-2 “Plano de delimitación del Sector” del presente Documento.

La superficie total del Sector SUD - 1, es de 11’7060 Has., correspondiendo a fincas de titularidad privada 11’5371 Has., es decir, con derecho a aprovechamiento, el resto hasta completar la superficie total del Sector es la aportada por el “Camino de Vistahermosa”, de uso y dominio público del cual no se tiene constancia de su adquisición honerosa , por consiguiente, sin derecho a aprovechamiento.

2.2.– Topografía,

Topográficamente el terreno considerado presenta un aspecto ligeramente ondulado, aproximándose a un sector de superficie cónica con una inclinación predominante hacia el oriente, con pendientes crecientes de oeste a este, y con una suave depresión en la zona central de su límite norte y sin irregularidades significativas.

Las cotas topográficas absolutas oscilan entre la 815 y la 792. Los puntos más altos se sitúan en el límite oeste, descendiendo hacia el este y hacia el sur, emplazándose los puntos más bajos en el borde este del Sector y situándose la mayor parte de su superficie entre las cotas 806 y 812, tal y cómo se aprecia en el Plano Hipsométrico del Sector. “Plano Pl.- 1.3.”.

La clinometría presenta en la totalidad de su extensión un aspecto suave, con excepción del límite sur y la zona central de su linde norte en los

que el terreno adquiere una configuración ligeramente más abrupta, con pendientes medias situadas en el entorno del 10%, la mayor parte del resto de la superficie del Sector ofrece pendientes inferiores al 5 %; en las bandas colindantes con los precitados límites norte y sur se emplazan, con un 5% de inclinación, zonas de anchura media respectiva setenta y cincuenta metros, en el resto del ámbito considerado las pendientes existentes se sitúan por debajo del último valor considerado, representando esta área del orden del sesenta por ciento de la extensión total del Sector. Las zonas de pendientes más fuertes se ubican en puntos marginales de la superficie delimitada por el Plan Parcial.

La configuración morfológica del terreno da lugar a una imagen de constituida por una superficie inclinada sin irregularidades relevantes, de características idóneas para su desarrollo urbanístico, al permitir la configuración de pendientes suaves de viales y escalonamiento adecuado de las parcelas y viviendas. Esta condición se refleja en el Plano Clinométrico, "Plano PI. – 1.4."

2.3.- Geología y suelo.

Geológicamente, el Sector se encuentra situado sobre el complejo esquisto-grauvaquico situado al sur del río Tormes, en la denominada fractura de Aldeatejada, sobre una base de pizarras del cámbrico inferior muy plegadas y fragmentadas con frecuentes incrustaciones cuarcíticas. En el extremo este se encuentran zonas terciarias de sedimentación y formación de terrazas fluviales.

Desde un punto de vista edafológico sus suelos son pobres de escaso valor agrícola, muy poco fértiles, las parcelas existentes que presentan arbolado o plantaciones herbáceas decorativas, las han obtenido sobre suelos de aportación, exteriores al Sector. El sobrenombre dado al paraje de ubicación del Sector SUD – 1, "El Peñascal", es especialmente relevante y representativo de sus escasas cualidades agro-productivas.

2.4- Hidrografía.

En el ámbito delimitado por el sector SUD – 1 no existe curso fluvial alguno ni tan siquiera una vaguada conformada como tal, las intersecciones de la superficie pseudocónica que, geomorfológicamente conforma el terreno con los terrenos colindantes se producen fuera del Sector; en la zona sur, dentro del Sector SUA – 1, denominado "Las Fuentes", da origen a un pequeño arroyo que ha sido parcialmente entubado, y en la zona norte se produce una continuidad ondulatoria de las superficies que, simplemente, manifiestan un suave cambio de curvatura de las líneas de nivel representativas del terreno

2.5- Vegetación.

No existe vegetación autóctona relevante, como consecuencia de las malas características edafológicas del Sector, las plantaciones de árboles y

arbustos existentes se encuentran situadas en el interior de las parcelas existentes destinadas a uso residencial recreativo con carácter de segunda vivienda. Habiendo requerido para su desarrollo la aportación de tierras fértiles exteriores al propio Sector.

2.6. - Paisaje.

En el ámbito del Plan Parcial del Sector SUD – 1 no existe elemento alguno relevante que enriquezca, modifique, altere o singularice el paisaje. La monotonía y escasa notabilidad de su geomorfología no aporta valores diferenciales al entorno que singularicen el espacio considerado respecto del resto de su entorno, el cual, por otra parte, ha sido objeto de importantes modificaciones antrópicas, deteriorando, e incluso anulando en el caso de haberlos ostentado en algún momento, los potenciales valores naturales que hubieran podido ofrecer.

No obstante, es preciso considerar que si existe una riqueza en su percepción paisajística desde el interior del Sector hacia el exterior del mismo, concentrándose, preferentemente en las vistas situadas hacia el noreste de su situación geográfica, haciendo constar, a su vez, que estas últimas han sufrido una seria degradación en los últimos tiempos como consecuencia de la realización de la variante de Salamanca de la red estatal de autovías y autopistas.

2.7. - Estructura de la propiedad.

Los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial están constituidos por 11 parcelas iniciales, perteneciendo una de ellas a PROSABIL, S.A., con una superficie de 60.000 m². y el resto a 10 propietarios diversos que suponen una superficie de 55.371 m², además de los 115.371 m² que suman la totalidad de las 11 parcelas con derecho a aprovechamiento, dentro de los límites del Sector existe un camino, “Camino de Vistahermosa”, que es un camino público carente de aprovechamiento lucrativo.

La superficie de la totalidad de las parcelas y del camino considerado, por consiguiente, del Sector es de 117.060 m². .

En el plano de Información PI-4.2.- “Estructura de Propiedad. Situación actual” y PI-4.1.- “Estructura de la Propiedad. Plano Catastral”, así como en el cuadro que se adjunta, se recogen las parcelas existentes en el Sector con su numeración, titular y superficie según medición realizada, en la actualidad, de las mismas.

Se ha realizado una medición específica de cada una de las parcelas incluidas en el Sector de acuerdo con las lindes y cercas existentes obteniéndose el resultado que se expone a continuación:

RELACION DE PROPIETARIOS DEL SECTOR SUD – 1

<u>PROPIETARIO</u>	<u>Nº. FINCA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
FAMILIA ASENSIO	1	9.414
ALBERTO GOMEZ ALONSO	2	9.734
ANGEL SANTOS BRIZ	3	5.365
JOSE ARIAS HERNANDEZ, MERCEDES LOPEZ MATEOS	4	5.241
EUGENIO IGLESIAS APARICIO, IRENE LOPEZ SILVA.	5	5.068
AGUSTIN GARCIA CRIADO	6	751
PROSABIL 2005, S.L.	7	60.000
JOSE PEREÑA	8	8.082
FRANCISCO SANTOS MUÑOZ, MERCEDES ZARZA TORRE	9	5.494
ANTONIO ELICES LOPEZ, ISABEL PEREZ GOMEZ.	10	3.134
RAFAEL PEREZ SAN JENARO,, JOAQUINA PEREZ MARTIN, ANGEL GARCIA SANCHEZ	11	3.088
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA – PUBLICA -	12	1.689
TOTAL		117.060

2.8.- Derechos y deberes de los Propietarios de los terrenos.

Están regulados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y aprobados, en su última modificación, por el DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCYL 11.10.06).

Se destacan, por su especial interés en el desarrollo urbanístico del Sector , los artículos que se exponen a continuación:

Sección 4ª

Régimen del suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y del suelo urbanizable no delimitado

Artículo 46

Derecho a promover la urbanización.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los artículos 42 y 43 para el suelo urbano o consolidado o en los artículos 44 y 45 para el suelo urbanizable.

Artículo 44

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, donde se aplica íntegramente el aprovechamiento medio del sector.

2º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 45

Deberes en suelo urbanizable con ordenación detallada.

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48. Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.

b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

Artículo 47.

Derecho al uso provisional.

Los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada tienen derecho, hasta que se apruebe el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, a solicitar la autorización de usos provisionales, siempre que no estén prohibidos expresamente en la normativa urbanística ni en otras normas aplicables, conforme al procedimiento y las condiciones previstas en el artículo 313.

Artículo 47

Derecho al uso provisional.

En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 57 sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstos en el artículo 313.

Artículo 48

Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas.

La promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:

1ª. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.

2ª. Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.

b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1ª. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

2ª. El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.

3ª. La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438.

c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1º. Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

2º. Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3º. Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

4º. Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.

d) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

Capítulo. 2. Usos del suelo existentes.

Los usos del suelo del Sector están fuertemente condicionados por una “reparcelación agrícola” realizada en los años setenta que dio origen a un conjunto de propiedades, once concretamente, en la mayoría de ellas, siete en total, se construyeron viviendas unifamiliares, algunas de las cuales con aplicación de importantes recursos financieros.

Estas “parcelas agrícolas”, carentes de servicios urbanísticos, se han dotado de pozos, sondeos y fosas sépticas, individualmente y de suministro de energía. En la totalidad de las parcelas edificadas existe una piscina asociada y, en algunas de ellas, edificaciones auxiliares de la principal.

Las parcelas edificadas, todas ellas valladas, se han convertido en auténticas segundas viviendas de recreo, con sus zonas ajardinadas, si bien, lagunas en situación de abandono.

La parcela matriz, origen de la “reparcelación agrícola” inicial, con excepción de su zona edificada y del entorno inmediato de ésta, se encuentra sin cultivar y sin algún tipo de aprovechamiento, prácticamente abandonada, consecuencia directa de las malas condiciones edafológicas del terreno. En esta parcela existe un camino de servidumbre, cuya titularidad corresponde al propietario de la parcela matriz y que da acceso a las diferentes parcelas existentes en el Sector. Así mismo, dispone de un sondeo que alumbraba un importante acuífero.

Capítulo. 3- Infraestructuras existentes.

Los terrenos afectados por el Plan Parcial carecen de infraestructura interior para el propio servicio del Sector.

3.1. .- Vías de comunicación..

El Sector SUD - 1 está situado en la margen derecha de la carretera autonómica SA - 512 de Salamanca a Vecinos, colindando con ella a través de una vía de servicio, en su extremo este, esta vía de servicio es el residuo resultante del acondicionamiento y mejora llevado a cabo por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León en la carretera considerada.

En la zona occidental del Sector se encuentra el denominado "Camino de Vistahermosa", llamado a constituir, en un futuro un importante elemento de la red municipal de comunicaciones.

El Sector SUD – 1 se encuentra en las proximidades del enlace con la carretera comarcal SA – 512, de la variante sur de Salamanca de la red de autovías y autopistas, confiriéndole unas condiciones magnificas de accesibilidad.

3. 2.- Abastecimiento.

El suministro de agua potable al Sector SUD – 1 se realizará mediante una conducción desde el denominado depósito de regulación de "El Soto", el cual recibe el agua del depósito de la red de abastecimiento del municipio de Salamanca, denominado "La Pinilla", a través de una conducción de trasvase realizada por el Ayuntamiento de Aldeatejada, en cuya financiación ha colaborado el Sector SUD – 1, mediante convenio suscrito entre su Propietario mayoritario y el Ayuntamiento. Este Documento se recoge en el Anejo adjunto nº. 3. "Convenios".

3.3.- Saneamiento.

Existe un colector general, en vías de ejecución, que discurre por la margen izquierda del arroyo del Zurguen, este colector procedente de Miranda de Azán recogerá las aguas residuales de los términos municipales de Miranda de Azán y Aldeatejada, conduciéndolas posteriormente a la red general de Salamanca y por medio de ella a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.

Este colector está siendo ejecutado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, discurrendo por las proximidades del Sector SUD – 1, en cotas muy inferiores al mismo y a él evacuará la red local de recogida de aguas residuales del Sector considerado.

Las aguas pluviales se drenan mediante una red específica, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores y conduciéndolas al arroyo del Zurguén que, como ya se ha indicado anteriormente, está situado en las cercanías del Sector, disponiendo de una diferencia de cotas suficientemente amplia para permitir su incorporación al arroyo considerado. Es preciso hacer constar que el arroyo del Zurguén es el elemento de drenaje natural actual de toda la zona considerada, a través del cual se conducen las aguas superficiales captadas al río Tormes.

3.4.- Energía eléctrica.

En la zona noreste, fuera del ámbito del Sector, existe una línea aérea de energía de 13.200 voltios, de la cual se suministran, en la actualidad las distintas edificaciones existentes en el Sector y de la que en un futuro se derivará la línea de alta tensión que proporcionará energía al centro de transformación del Sector. desde éste se realizará la distribución en baja tensión para proveer la energía eléctrica demandada por las distintas parcelas.

En el plano PO-4.5.-, “Red de Energía Eléctrica” se refleja uno de los puntos de conexión.

3.5.- Alumbrado público.

En la actualidad, no existe alumbrado público en el entorno del ámbito del Sector, debiendo ser tratado de forma específica para el mismo.

3.6.- Red telefónica.

No existe red telefónica en el ámbito del Sector. Telefónica de España, S.A., se reserva el derecho de prestar el servicio, bien sea a través de red o bien sea por medio de ondas.

TITULO II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial.

1.1. – Introducción.

En relación con la Ordenación del Territorio, en la actualidad, no existe instrumento alguno de ordenación del territorio aprobado y en vigor que afecte al Sector SUD – 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

Respecto del Planeamiento urbanístico, el Sector SUD – 1 se ve directamente afectado, siendo de obligado cumplimiento para el desarrollo urbanístico del mismo, por las determinaciones de la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y por las disposiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada

1.2.- Determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Suelo Urbanizable Delimitado.

1.2.1.- Del Suelo Urbanizable Delimitado.

1. Dentro del suelo urbanizable, deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable delimitado los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

3. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años, transcurrido el cual los terrenos deben ser considerados como suelo urbanizable no delimitado, a todos los efectos. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

Artículo 101

Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.

1.- El Plan General de Ordenación Urbana puede establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado para los que se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2.- La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado comprende:

- a) Calificación urbanística (con las especialidades de los y 103).
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos (con las especialidades de los Artículo 104,105 y 106).
- c) Determinación del aprovechamiento medio.
- d) Delimitación de unidades de actuación (Artículo 108).
- e) Usos fuera de ordenación
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

g) Áreas de tanteo y retracto.

Artículo 103

Criterios para la calificación urbanística.

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben aplicarse las siguientes reglas:

a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector: para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados se suman a la superficie edificable en el uso predominante.

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben aplicarse las siguientes reglas:

a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

b) Además de los parámetros de ordenación general aplicables, deben respetarse también los siguientes límites:

1º. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

2º. En los sectores con uso predominante no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.

3º. En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

La reserva de suelo para aparcamientos está recogida en el

Artículo 104

Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público.

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector.

c) En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Artículo 105

Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

b) En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

c) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias

3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.

b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados.

4. En los sectores de suelo urbanizable con uso predominante no residencial puede admitirse de forma excepcional que hasta un 50 por ciento de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, en los términos dispuestos en la letra a) del apartado anterior.

Artículo 106

Deserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

b) En suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

Artículo 107

Determinación del aprovechamiento medio.

1. 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 algunos 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 ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del provechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

Artículo 108

Delimitación de unidades de actuación.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

b) En suelo urbanizable las unidades de actuación pueden ser discontinuas, tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

d) El aprovechamiento total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por ciento del que resulte de aplicar a su superficie el provechamiento medio del sector.

Capítulo IV

Planeamiento de Desarrollo

.....

Sección 2.^a

Planes parciales

Artículo 137

Objeto.

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

c) En suelo urbanizable no delimitado, delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada según los criterios señalados en el instrumento de planeamiento general correspondiente.

Artículo 138

Coherencia con el planeamiento general.

1.- No pueden aprobarse Planes Parciales en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.

2.– Los Planes Parciales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3.– Los Planes Parciales deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4.– Cuando un Plan Parcial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y ser adecuadamente justificada.

Artículo 139

Determinaciones en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

1. En los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. Asimismo, en los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

Artículo 140

Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada

1. En los sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:

a) En los artículos 101 a 108 para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

b) En el artículo 128 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. En particular, los Planes Parciales deben:

a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector. b) Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.

c) Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

d) Garantizar la resolución completa del ciclo del agua, incluyendo la conexión a la red municipal, o en su defecto la construcción de instalaciones completas de captación, potabilización y depuración independientes, y en todo caso las redes de suministro y distribución de agua potable y de saneamiento.

e) Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.

f) Evaluar los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público y privado existentes y previstas, tanto respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria como de los modos de transporte alternativos.

g) Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del paisaje, los cursos de agua, la fauna y la flora silvestres, las vías pecuarias y el medio ambiente en general, así como del patrimonio cultural. En particular debe procurarse:

1º. La circulación de la fauna silvestre.

2º. El mantenimiento del arbolado existente, y en lo posible del resto de la vegetación.

3º. La continuidad de las vías pecuarias.

4º. La integración de los elementos de interés cultural.

Artículo 142

Documentación.

1. Los Planes Parciales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1.

2. Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2.

3. Los Planes Parciales que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 157 deben incluir además un estudio de impacto ambiental que señale, describa y evalúe los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c).

Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general.

Las determinaciones de ordenación general recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada respecto de los Sectores de suelo urbanizable delimitado, en general, y respecto del Sector SUD – 1, en particular, son las que se exponen a continuación.

En relación con los Suelos Urbanizables delimitados en general se han incluido las especificaciones recogidas en el artículo 24, “Planes Parciales en SUD” y en el artículo 28, “Proyectos de Urbanización” por la fuerte incidencia que tienen sus consideraciones en el planeamiento y desarrollo urbanístico de los

Sectores afectados. Así mismo se han destacado algunos artículos y determinaciones que presentan una especial incidencia en la consideración del Sector.

2.1. – Determinaciones de carácter general.

Artículo 24.- Planes Parciales en SUD.

1. Los Planes Parciales que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos de acuerdo al artículo 142 del RUCyL y, además los siguientes:

a) Estudio de impacto ambiental tanto si se trata de uso residencial, industrial o mixto, con el contenido mínimo establecido en estas Normas en el artículo sobre Otros usos en Suelo Rústico. Cumpliendo con los apartados 6 y 11 del Dictamen Medioambiental (resolución de 5 de septiembre de 2006 Consejería de Medio Ambiente BOCyL de 21 de septiembre), “Al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, cada uno de los planes parciales que se redacten deberá contemplar la adecuada gestión de dicho recurso natural.

De esta forma, se planificará el modo de retirada de la capa fértil, su conservación, y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, éste deberá ser utilizado para restaurar espacios degradados próximos, lo que también habrá de ser detallado en el plan parcial o en el estudio de impacto ambiental correspondiente a cada sector.”

“Los estudios de impacto ambiental que se redacten para cada uno de ellos recogerán, entre otros, los condicionantes, medidas de control y protectoras, planteadas en el Informe Ambiental y en el Dictamen Medioambiental.”..

b) En el caso de uso industrial estudio específico y medidas correctoras en su caso para salvaguarda y conservación del acuífero manantial de Aldeatejada.

c) El Plan Parcial deberá realizar el estudio de redes separativas pluviales con previa filtración al vertido al Zurguen y negras que en el caso de verter al Zurguen deberá contar con sistema de depuración y deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero CHD, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento.

d) Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el Sector en las áreas colindantes.

e) Estudio detallado de tráfico y movilidad, considerando el transporte en vehículo privado, el transporte público de viajeros, la movilidad peatonal y la ciclista, con los contenidos y justificaciones que se determinen, cumpliendo con el apartado 4 del Dictamen Medioambiental.

f) Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes, en las siguientes condiciones:

I) Se repartirán entre las etapas los espacios libres públicos previstos, sin ser posible su fraccionamiento, salvo que se justifique la autonomía de su funcionamiento en partes, y con un criterio proporcionado sobre la base de los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa de carácter mayoritariamente residencial al menos uno, o el único en su caso.

II) Cada etapa habrá de constituir una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible urbanización y edificación simultáneas.

III) Los plazos que se establezcan serán improrrogables, y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear alguna de las etapas previstas podrá contemplarse expresamente en el programa.

2. Documentación gráfica mínima:

a) Plano de situación en relación con la ciudad.

b) Plano de ordenación vigente.

c) Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.

d) Plano parcelario y de delimitación.

e) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, escala mínima 1:1.000 con referencia a coordenadas UTM referidas a bases topográficas municipales.

f) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Artículo 28.- Proyecto de Urbanización.

Contendrán la documentación prevista por la normativa urbanística, y además:

a) Planos de ordenación del documento de planeamiento que desarrolla, y justificación del ajuste a sus determinaciones.

b) Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar, en su caso.

c) Plano de replanteo de las obras, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas; que definan

completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.

d) Anejo a la memoria justificativo del cumplimiento de las prescripciones de accesibilidad en emergencias e instalaciones de protección contra incendios contenidas en la sección 4ª del Capítulo 4 del Título III de estas Normativa.

e) Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo.

f) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos de las disposiciones legales en materia de seguridad y salud en las obras de construcción.

2. Durante la tramitación del expediente de los proyectos de urbanización se acreditará el preceptivo visado por el Colegio Profesional del técnico o técnicos redactores de los mismos.

3. Los proyectos de urbanización se aprueban y modifican conforme al procedimiento regulado en el Artículo 251.3 del RUCyL

4. Condiciones básicas de la urbanización.

El desarrollo de cada Sector deberá contar con un Proyecto de Urbanización adaptado a la normativa vigente, debiendo contar obligatoriamente con los siguientes documentos:

- Memoria explicativa de las actuaciones previstas.-
- Anejos de Cálculo que justifiquen las soluciones adoptadas,
- Planos que definan exactamente las obras a realizar.
- Pliego de Prescripciones Técnicas particulares que expliquen la forma y condicionantes de ejecución de las obras.
- Presupuesto que valore el conjunto de actuaciones.

Cada uno de los Proyectos de Urbanización deberán adaptarse a la realidad del terreno y al planeamiento vigente, debiendo tener en cuenta los sectores colindantes, previendo la conexión en el futuro de las redes de servicios de todos los sectores entre sí, para disponer en el futuro de una red única en todo el municipio.

No se considerarán estas normas en el caso de Proyectos específicos que nos sean asimilables a Proyectos de Urbanización, como son proyectos de Carreteras, proyectos de Redes de Servicios, estructuras, etc...

En este capítulo se establecen las condiciones mínimas exigibles a cada una de las distintas redes de servicios, que se completarán con las instrucciones específicas u otras más restrictivas que aprobase el ayuntamiento de Aldeatejada durante el periodo de vigencia del Plan.

a) Red viaria: Los trazados en planta y alzado se adaptarán a los definidos gráficamente en los planos del Plan Parcial, admitiéndose como únicas modificaciones las que resulten necesarias por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Para el dimensionamiento del firme se tendrá en cuenta la instrucción 6.1 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre secciones de firme, en función de los tráficos previsibles, o cualquier otra normativa similar que sea de uso habitual.

Toda la red viaria deberá adaptarse al Reglamento de Accesibilidad Integral de la Junta de Castilla y León.

b) Distribución de agua: Los sectores SUD2, SUD3, SUD 4 y SUD5 podrán abastecerse por medio de una red única a partir de la red municipal existente. El sector SUD6 se abastecerá a partir de la red municipal de Salamanca, dada su ubicación al otro lado de la Autovía A-66. Esta conexión ya ha sido consensuada con el municipio de Salamanca, por lo que los requerimientos serán los establecidos por el Servicio Municipal de Aguas de Salamanca.

El resto de sectores de suelo urbanizable deberán contar con una red doble, de riego y de agua potable.

El punto de suministro para la red de agua potable de cada sector se establece en el depósito regulador municipal existente, a partir del cual se deberá proyectar un sistema de presión y distribución a cada red de manera individual.

En el caso de que se desarrollasen dos o más sectores de forma conjunta, o que sus promotores llegasen a un acuerdo, podrían unificarse los sistemas de suministro, pudiendo definir una red de distribución unitaria para los mismos.

Para la red interior de cada sector deberá dimensionarse una red mallada al menos en el interior de cada sector, siendo las condiciones de cálculo de la red las siguientes:

- Dotación mínima diaria de agua potable: 1,26 m³/viv y día en suelo residencial y 45 m³/viv y día en suelo industrial.

- Caudales puntas: Se obtendrán multiplicando los consumos medios diarios por un coeficiente no menor a 2,5.

- Las presiones mínimas de servicio en todos los puntos de la red serán de 20 m. de columna de agua.

- Se instalarán bocas contra incendios conectados a la red de agua potable a distancias no superiores a los 200 m.

Se estudiará el caudal de riego necesario para el sector, y en caso de ser suficientemente representativo, se proyectará una red independiente de la del agua potable, ya sea en todo el sector o únicamente en los puntos de mayor consumo.

Se dispondrán bocas de riego para el riego de calles y jardines públicos.

En el caso de estimar necesaria una red de riego independiente, ésta se abastecerá a partir de sondeos específicos, o bien de balsas de retención que almacenen agua de lluvia.

c) Alcantarillado: Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado serán las siguientes:

- La red será del tipo de red separativa.

- La red de aguas negras se conectará al emisario general de Aldeatejada, o bien a cualquier ramal de la red existente que ya esté conectado al mismo, comprobando la capacidad del mismo. El diámetro mínimo de esta red será de 300 mm.

- La red de aguas pluviales deberá verter a un cauce público autorizado, o bien a la red de alcantarillado de pluviales existente, comprobando la capacidad de la misma.

El cálculo de los caudales de la red realizará para un periodo de retorno mínimo de 10 años. Previamente al vertido la red de aguas pluviales de cada sector deberá contar con una balsa de laminación que almacene el agua de lluvia para permitir su reutilización con agua de riego. Se permitirá la instalación de esta balsa de laminación en los espacios libres del sector, garantizando siempre su integración en los mismos. La capacidad mínima de estas balsas será de 40 m³ por ha de superficie del sector.

- En los cauces públicos que se entuben bajo algún punto de la red viaria, el diámetro mínimo a empelar en estos tramos será de Ø1.500 mm.

- Las pendientes mínimas en todos los casos, se intentara que superen el 1%, y que las velocidades de circulación no sean inferiores a 0,50 m/seg.

- Se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m., y en la cabecera de todos los ramales de aguas negras se instalará un pozo de limpia.

d) Energía eléctrica: Las redes, elementos y equipos de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y acometidas se ajustarán a las disposiciones vigentes en la materia, y a las normas de la Compañía Suministradora, quedando, en todos los casos, subterráneas las redes ya sean de alta o baja tensión.

e) Alumbrado público: Las vías públicas deberán contar con una red de alumbrado público que proporcione un nivel de iluminación superior a los 20 lux, con una uniformidad media superior a 0,40. Estas redes deberán tener en cuenta criterios de mínimo consumo eléctrico, así como luminarias de reducida contaminación lumínica hacia el exterior.

Las canalizaciones de suministro eléctrico al sistema de alumbrado deberán ser subterráneas, con una red adaptada al Reglamento electrotécnico de baja tensión.

f) Red de gas: Previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización se establecerá contacto con la compañía Gas Castilla y León S.A., que definirá la red de suministro al sector, así como las necesidades para el resto del municipio. En caso de que la compañía no estimase necesaria una red de suministro, se adjuntará en el Proyecto un certificado de la compañía que así lo indique.

g) Canalizaciones telefónicas: Las canalizaciones telefónicas se adaptarán a las recomendaciones que señale la compañía suministradora, siendo en todo caso subterráneas en los nuevos desarrollos.

h) Canalizaciones de telecomunicaciones: Se preverá en todo caso una red subterránea de telecomunicaciones independiente de la de telefonía, realizada con criterios y materiales similares a la anterior. En el caso de que esta red fuese operada por alguna compañía de telecomunicaciones autorizada, la red podrá ser adaptada a los criterios técnicos de la misma.

i) Tratamiento de los espacios libres. En todas las aceras de dimensión igual o superior a los 3,50 metros de anchura se dispondrá de arbolado en alineación, instalándolo en alcorques de al menos 1,00x1,00 metros. Este alcorque deberá estar protegido según las indicaciones definidas en el Reglamento de Accesibilidad de la Junta de Castilla y León.

En las zonas ajardinadas de superficie mayor a 500 m² se dispondrá de un sistema de riego por aspersores o difusores que faciliten su mantenimiento.

Cada Proyecto de Urbanización deberá contar con un anejo de Jardinería que indique las especies vegetales previstas, incluyendo siempre un índice de variedad que evite la plantación de un elevado volumen de plantaciones con consumos de agua elevados.

La jardinería deberá incluir los elementos de mobiliario urbano que sean necesarios para el disfrute de los espacios libres, así como espacios integrados destinados a juegos infantiles, de recreo y zonas de uso deportivo.

5. En los proyectos de urbanización se seguirán las siguientes prescripciones técnicas:

a) Se respetaran los servicios existentes y se mantendrá con los mismos las distancias mínimas reglamentariamente establecidas.

b) Cualquier afectación al tráfico rodado requerirá la previa aprobación del Organismo municipal competente.

c) Las obras de canalización discurrirán, siempre que sea posible, por zona de acera; caso de ir por calzada la distancia mínima al bordillo de resalto será de cincuenta (50) centímetros.

d) En las zonas de arbolado las excavaciones, del tipo que sean, se situarán a una distancia nunca inferior a cinco (5) veces el diámetro del árbol, medido a una altura de uno veinte (1,20) metros; en ningún caso será inferior a cincuenta (50) centímetros.

e) El relleno de zanjas se efectuará con material clasificado como seleccionado. Se compactarán al cien por cien (100%) del P.N. (Proctor Normal) o al noventa y cinco por ciento (95%) de P.M. (Proctor Modificado).

f) Se utilizarán bordillos en la separación de las zonas de acera y calzada que cumplirán las siguientes prescripciones:

I) - Prescripciones descritas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-RSR "Revestimiento de Suelos. Piezas Rígidas".

II) - Prescripciones descritas en el Artículo 570 "Bordillos" del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes.

III) - La resistencia a compresión no será inferior a mil trescientos kilogramos fuerza por centímetro cuadrado (1.300 kgf/cm²).

IV) -El coeficiente de desgaste será inferior a trece centésimas (0,13).de centímetro.

V) - La longitud mínima de las piezas será de un (1) metro. Las secciones extremas deberán ser normales al eje de la pieza.

g) Se seguirán las siguientes prescripciones y recomendaciones:
I) Firmes de calzada

- Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

- Instrucción 6.1 y 2IC de secciones de firme.

Firme de acera.

- Norma UNE 127-001-90 "Baldosas de cemento: definiciones, clasificación, características y recepción de obra".

- Norma UNE 22-170-85 “Granitos ornamentales: características generales”.

- Norma UNE 22-180-85 “Mármoles y calizas ornamentales: características generales”.

II) Alumbrado público.

- Propuesta de Modelo para regular el alumbrado exterior en orden a la protección del medio ambiente, mediante la mejora de la eficiencia energética, elaborada por el Comité Español de Iluminación (CEI) y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria.

- Instrucción para Alumbrado Urbano del antiguo Ministerio de la Vivienda (Madrid, 1965).

- Real Decreto 2.642/1985, sobre normalización de báculos y columnas.

h) En los proyectos de urbanización se dispondrá de un espacio específico habilitado para la ubicación de contenedores de basura no reciclable, así como de contenedores de recogida selectiva.

Artículo 28.- Suelo Urbanizable Delimitado Residencial. (Memoria vinculante)

El índice de integración social, se establece en el 20% para todos los sectores.

«Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como “vivienda joven” por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

Artículo 33.- Reparto porcentual coste de refuerzo sistemas generales compartidos SUD. (Memoria vinculante)

El porcentaje de aplicación de cada sector nuevo que el PGOU propone, para la contribución al refuerzo de los sistemas generales, que se acometan de manera conjunta a través del Ayuntamiento, será proporcional al aprovechamiento lucrativo máximo de cada uno de ellos, a la densidad de población y de edificación máximas según la fórmula siguiente:

P= porcentaje de aplicación %

D s n° = Densidad de población del sector.

$\Sigma D (7-8-9-10-11-12)$ = Sumatorio de la Densidad total de población de todos los sectores de 30 viviendas por Ha numerados del 7 al 12.

$$P = \frac{D s n^{\circ}}{\Sigma D (1-3-4-5-7-9-10-11-12)} \times 100$$

Artículo 38.- Edificación y urbanización simultáneas.

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.

2. En los mismos supuestos y con las mismas condiciones y garantías, podrá solicitarse licencia de edificación en actuaciones integradas en Suelos Urbanos o Urbanizables con ordenación detallada, una vez definidas en el planeamiento las Unidades Funcionales. Cuando las Unidades Funcionales no estuvieran definidas en el planeamiento podrá definir las el Proyecto de Urbanización con los criterios establecidos para los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Delimitado Artículo 24.1.f.

3. En todo caso deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización correspondientes al predio para el que se solicita la licencia de edificación.

2.2. – Determinaciones generales relativas al Sector SUD – 1.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada para el Sector SUD - 1, están recogidas en la ficha urbanística específica, de dicho Plan y son las siguientes:

- * Clasificación del suelo Suelo Urbanizable Delimitado..
- * Uso predominanteResidencial.
- * Usos prohibidos. Industrial y agrícola ganadero..
- * Usos compatibles.Todos los terciarios y dotacionales..
- * Tipología Residencial unifamiliar y colectiva
- * Altura máxima. Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico

3 plantas y bajo cubierta 10,50 m

- * Densidad máxima de edificación.0'50 m2./m2.
- * Densidad máxima de población. 25 viviendas./Ha ..
- * Densidad mínima de población.20 viviendas /Ha ..
- * Instrumento de ordenaciónPlan parcial..
- * Instrumento de gestiónProyecto de actuación..
- * Índice de variedad de uso20%..
- * Índice de variedad tipológica.20%..
- * Índice de integración social30%..

- * Plazo para establecer la ordenación detallada. . . . 4 años desde la aprobación definitiva del P. G. O. U..
- * Sistema general exterior adscrito.. No se define.
- * Sistema general interior adscrito.. No se define.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN :

- Al menos el 40 % de la edificabilidad se dispondrá con tipología de viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar.
- Camino de Vistahermosa calle limítrofe de borde de sector, al menos ancho de 9,00 m, con calzada de un carril.
- Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del deposito existente no necesita realizar depósito regulador.

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.

INDICE:

PI - 1. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PI – 1.1. Plano de situación. E: 1/25.000. E: 1/5.000.

PI – 1.2. Plano topográfico y estado actual.. E: 1/1.000.

PI – 1.3. Plano hipsométrico E: 1/1.000.

PI – 1.4. Plano clinométrico. E: 1/1.000.

PI.- 2.. DELIMITACION DEL SECTOR. E: 1/1.000.

PI - 3. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE:

PI.- 3.1. Plano de clasificación y categorización del suelo. (Plano P.O.-1.2. del
del P.G.) E: S/E

PI.- 3.2. Plano de clasificación, categorización y sectorización del suelo.
urbanizable (Plano P.O.-4.2. del P.G.) E: S/E

PI.- 3.3. Plano de gestión. (Plano P.O.- 2. del P.G.) E: S/E

PI - 4. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

PI.- 4.1. PLANO CATASTRAL. E: 1/5.000.

PI.- 4.2. SITUACION ACTUAL. E: 1/1.000.

PI - 5. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES. E: 1/1.000.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE.

INDICE:

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Capítulo 1. - Objetivos y criterios de la ordenación.

Capítulo 2. - Limitaciones y condicionantes de la ordenación..

2.1. - Limitaciones y condicionantes locales.

2.2. - Limitaciones físicas.

2.3. - Limitaciones de infraestructuras.

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Capítulo 1. - Descripción de la propuesta.

Capítulo 2. - Justificación de la solución adoptada.

2.1. - Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general.

2.1.1. – Aspectos generales.

2.1.2. – Delimitación.

2.1.3. – Usos predominantes, compatibles y prohibidos.

2.1.4. – Densidad máxima.

2.1.5. – Plazo para establecer la ordenación detallada.

2.1.6. – Índices de variedad de uso.

2.1.7. – Densidades máxima y mínima de población,.

2.1.8. – Índice de variedad tipológica.

2.1.9. – Índice de integración social.

2.1.10. – Reserva para la construcción de vivienda con protección pública.

.21.11. – Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1. - Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Plan Parcial.

- 1.1.- Calificación urbanística.
- 1.2. - Ponderación entre usos.
- 1.3. - Reserva de suelo para aparcamientos.
- 1.4. - Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.
- 1.5. - Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.
- 1.6. - Delimitación de unidades de actuación.
- 1..7. - Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Capítulo 2. - Infraestructuras.

- 2. 1. - Red viaria.
- 2. 2. - Abastecimiento y distribución de agua.
- 2. 3. - Saneamiento.
- 2. 4. - Alumbrado público.
- 2. 5. - Energía eléctrica.
- 2. 6. – Red telefónica.
- 2. 7. – Otros servicios de telecomunicación.
- 2. 8. – Red de gas.

TITULO V. CUADRO SÍNTESIS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE.

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

En Febrero del año 2.006 se presentó para su tramitación por el Ayuntamiento de Aldeatejada la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Aldeatejada, "MODIFICACIÓN DE LOS LÍMITES Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR Ur1-R", esta modificación fue finalmente aprobada, coincidiendo, prácticamente, en el tiempo, con la aprobación, primero parcial, del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, realizada el 30 de Marzo de 2.007, con publicación en el BOCyL de 25 de Mayo de 2.007 y, posteriormente, definitiva el 31 de Julio de 2.007, con publicación en el BOCyL de 4 de Octubre de 2.007.

La práctica simultaneidad de las aprobaciones de los dos documentos considerados, impidió por un lado el desarrollo documental y formal del Sector SAD .-1 y, por otro lado, la inclusión del mismo como planeamiento asumido dentro del P. G. O. U.

Las condiciones y características que atesora el municipio de Aldeatejada, unidas a las magníficas condiciones de accesibilidad y proximidad a Salamanca que reúne el Sector considerado, conjuntamente con su estructuración geomorfológica, ofrecían y siguen presentando en la actualidad, argumentos suficientes para animar la inversión rentable en su desarrollo. La empresa PROSABIL, S. A., había adquirido la mayor parte de los terrenos del Sector denominado, en su momento Ur1-R., con la intención de promover su desarrollo urbanístico y edificatorio del mismo. Las sucesivas modificaciones legales frenaron, momentáneamente, aquellos deseos, amortiguados, a su vez, por la grave crisis que afecta al sector inmobiliario.

La aprobación definitiva del P. G. O. U. de Aldeatejada, el grado de aceptación obtenido entre los propietarios de viviendas existentes en el Sector hacia el desarrollo urbanístico de éste, atenuando su inicial beligerancia, el entusiasmo empresarial de los propietarios mayoritarios en obtener los productos finales de su actividad, queriendo huir de cualquier actitud meramente especulativa respecto de los terrenos a promover y, además de forma muy directa, la próxima entrada en vigor de la integridad de la Ley del Suelo de ámbito nacional que, muy probablemente, pueda sesgar el análisis profesional realizado de la inversión empresarial acometida, comprometiendo la programación y resultados de la misma, conducen a considerar la oportunidad y conveniencia de la tramitación del presente Plan Parcial

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Capítulo 1. - Objetivos y criterios de la ordenación.

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUD - 1 de Aldeatejada, se desarrolla dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbana

de dicho municipio, tanto en lo que se refiere a los aspectos estructurales y funcionales del Sector, cómo en lo relativo a normativa y parámetros de aprovechamiento.

Los objetivos perseguidos son los siguientes:

* Dar una respuesta eficaz a la iniciativa particular que promueve la urbanización del suelo encuadrado dentro del Sector SUD – 1.

* Cumplir las exigencias legales contenidas en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

* Satisfacer las determinaciones específicas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

* Proporcionar una base normativa adecuada, complementaria de la establecida en disposiciones de rango superior, para permitir el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización.

* Generar suelo urbanizado en el lugar demandado y en un plazo de tiempo reducido.

* Conseguir una unidad de objetivos y voluntades de una amplia mayoría de los titulares de los terrenos del Sector, obteniendo un producto final que conforme y agrupe los diversos y dispares intereses con el ánimo de primar el desarrollo municipal, base estructurante de las mejoras individuales y colectivas del conjunto de los titulares de las fincas afectadas.

* Conseguir una integración armoniosa del suelo urbano generado con el entorno físico existente, caracterizado, en este sentido, por colindar por el noreste con el suelo rústico del término municipal de Salamanca, por el noroeste con el Sector SUD - 7. de suelo urbanizable delimitado de Aldeatejada y por el sur con el Sector SUA – 1, “Las Fuentes”, de suelo urbanizable asumido, ya urbanizado en su totalidad.

* Obtener una urbanización que, satisfaciendo todas las determinaciones de las Normas de rango superior y los parámetros de calidad adecuados a su naturaleza, permita el éxito de la promoción particular abordada.

* Realizar una urbanización que ofrezca una buena calidad de vida.

* Diseñar una urbanización ejecutable técnica y prácticamente.

Los criterios y medios adoptados para permitir satisfacer los objetivos anteriormente enunciados son los que se exponen a continuación:

- Respeto escrupuloso a los contenidos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, en lo relativo al suelo urbanizable delimitado del Sector SUD - 1.

- Definición de una ordenación que permita una integración no agresiva en el entorno heterogéneo considerado.

- Definición de unas tipologías de parcela y vivienda que permitan mantener, simultáneamente, una independencia familiar y una integración en el medio físico del entorno, dentro de las limitaciones establecidas por la Normativa vigente.

- Establecimiento de unos equipamientos colectivos que faciliten la comunicación y la convivencia de los miembros de la comunidad y que, a su vez, coadyuven a la mejor inserción del Sector en el entorno.

- Adaptación racional de las rasantes de los viales a la topografía existente.

- Definición de un sistema de infraestructuras de calidad que permitan el acceso de los miembros de la comunidad a los servicios de primera necesidad.

- Establecimiento de una Programación que garantice la viabilidad económica de la promoción.

Capítulo 2. - Limitaciones y condicionantes de la ordenación..

Una vez enunciados los objetivos y expuestos los criterios y medios para conseguirlos, se describen las limitaciones y condicionantes existentes que, en su mayor parte, se han incorporado, implícita o explícitamente, en los objetivos y medios considerados.

Los principales limitaciones y condicionantes de la ordenación propuesta para el Sector SUD - 1 de Aldeatejada, son los recogidos en los distintos apartados de la Memoria Informativa y que, de forma sucinta, se expresan a continuación.

2.1. - Limitaciones y condicionantes locales.

Son las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada y en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Un elemento a tener en cuenta de forma especial es la estructura actual del ámbito del Sector derivada de la “reparcelación agrícola” realizada en los años setenta, manifestada por la existencia de distintas parcelas valladas, de superficies variadas, en las que se han realizado edificaciones destinadas a segundas viviendas, dotadas de piscinas, pistas deportivas, sondeos para abastecimiento y “fosas sépticas” de tratamiento de aguas residuales, habiéndose realizado importantes inversiones en las mismas.

Debe de considerarse, también, como una limitación y condicionante local relevante las características del entorno del Sector: la presencia

de un desarrollo urbanístico consolidado en la zona sur, el suelo rústico del término municipal de Salamanca, emplazado en el borde noreste y el suelo urbanizable delimitado, SUD – 7, de futuro desarrollo ubicado en el límite noroeste del Sector. La ordenación que se proyecta debe tener en cuenta la integración suave con el entorno y la adaptación a las particularidades que conlleva.

2.2. - Limitaciones físicas.

Constituidas, fundamentalmente, por las características topográficas y geotécnicas del suelo considerado, las primeras reflejadas en los correspondientes planos clinométrico e hipsométrico, así como por las características medioambientales de la zona.

2.3. - Limitaciones de infraestructuras.

Estas se han considerado, detalladamente, en el apartado 1.4.: “Infraestructuras existentes”, de la Memoria Informativa.

La presencia en el borde este de una vía de comunicación de las características que reúne la carretera Salamanca – Vecinos, constituyendo la carretera autonómica SA . 512, la existencia del Camino de Vistahermosa, situado en el lado opuesto del Sector, en su límite occidental, llamado a ser una importante vía de comunicación municipal, el suministro de agua potable, desde el depósito de “La Pinilla” de Salamanca, a través del sistema de abastecimiento municipal, en particular por medio del depósito de regulación de “El Soto”, la proximidad del arroyo del Zurguen, situado al este del Sector que, si bien no colinda con éste, se sitúa a unos setenta metros de aquél, la ejecución de un colector general de aguas residuales paralelo al arroyo anteriormente citado destinado a recoger las aguas negras de los municipios de Miranda de Azán y de Aldeatejada., conduciéndolas, posteriormente, a la estación depuradora de aguas residuales de Salamanca. Estos elementos constituyen los principales condicionantes desde el punto de vista de las infraestructuras, en el momento de definir la propuesta de ordenación del Sector SUD – 1 de Aldeatejada. .

TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Capítulo 1. - Descripción de la propuesta.

Considerando los objetivos fijados y teniendo en cuenta los criterios, medios, limitaciones y condicionantes expuestos se ha proyectado una ordenación y, subsiguiente urbanización de las siguientes características:

- El entramado viario se define sobre las siguientes bases:

A .- Mantener como elemento estructurante principal de la ordenación el camino de servidumbre existente que, en la actualidad, constituye el acceso a la mayor parte de las viviendas existentes. Esta situación permite establecer dos zonas claramente diferenciadas.

La primera de ellas emplazada sensiblemente al norte de dicho camino de servidumbre, más precisamente la noreste del mismo, en la que por una parte se define la mayor zona verde del Sector, elemento idóneo de transición con el suelo rústico del término municipal de Salamanca, y por otra se mantiene las edificaciones existentes, voluntariamente requeridas por sus titulares, en amplias parcelas que proporcionan una muy baja densidad constructiva, facilitando la transición suave con el exterior del municipio.

La segunda de las zonas mencionadas se sitúa al sur de la vía estructurante considerada. En ésta, en su lateral oriental, se mantienen las construcciones existentes procedentes de la antigua “reparcelación agrícola” y se definen pequeñas unidades de viviendas unifamiliares pareadas, tratando de mantener una imagen diáfana del conjunto del Sector, considerado desde el acceso principal al municipio, continuación adecuada de los elementos de transición dispuestos en la zona noreste.

En la zonas sur-central y sur-oeste de la calle mencionada, se disponen la mayor parte de las unidades edificatorias residenciales destinadas a viviendas unifamiliares, bien sean pareadas o en hilera.

Rematando el límite occidental del Sector se han situado las viviendas colectivas, en los ámbitos de cotas más elevadas, colindando, en parte, con el Sector de suelo urbanizable delimitado SUD-7, cuya densidad máxima de edificación es superior a la del Sector SUD-1, al permitir 39 viviendas por hectárea (excluidos los sistemas generales).

Por otra parte el reiterado vial estructurante comunica el acceso principal al Sector situado en una vía de servicio asociada a la carretera autonómica SA-512, Salamanca-Vecinos, con el “Camino de Vistahermosa” que delimita el Sector SUD-1, por su linde oeste, constituyendo, por consiguiente, un elemento de integración de la red de comunicaciones municipal.

B. – Comunicar la red viaria del Sector SUD-1 con la del sector de suelo urbanizable asumido SUA-1, “Las Fuentes”, cuyo desarrollo urbanístico está prácticamente concluido.

C. - Urbanizar el “Camino de Vistahermosa” dentro del límite del Sector de conformidad con las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

D - Facilitar el tráfico del transporte público y de los vehículos requeridos para la prestación de los servicios urbanos (ej.: recogida de residuos sólidos urbanos). Se han dispuesto itinerarios con radios de giro que permiten la fácil maniobrabilidad de los vehículos pesados, evitando la realización de tediosas y

peligrosas maniobras en los movimientos interiores de la urbanización y en los accesos a la misma.

E. - Agilizar las condiciones de accesibilidad a las distintas parcelas de los vehículos relacionados con la seguridad ciudadana, en particular, servicios contra incendios y ambulancias, mediante trayectos sencillos a través de calles en las que se posibilita y permite la doble circulación, dadas las características de su sección transversal, con dos carriles de tres metros cada uno y dos bandas de aparcamiento laterales de 2'25 m. de anchura.

F. - Adaptarse a las exigencias topográficas del terreno, dentro de satisfacer los condicionantes derivados de la conexión con el Sector SUA-1, consiguiendo, simultáneamente, unos viales de pendientes admisibles, un buen escalonamiento de las parcelas y viviendas resultantes que no produzcan una imagen de masificación, dentro del cumplimiento del condicionante de alcanzar la densidad de de edificación de mínimo de 25 viviendas por hectárea y, a su vez, posibiliten unas aceptables condiciones de drenaje de las aguas superficiales y residuales domésticas.

G. - Cumplir con las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

H. - Configurar unos espacios verdes, que colaboren en la mejora de la calidad de vida en el Sector y favorezcan la integración del mismo en su entorno, disponiendo un amplio espacio libre público en el borde norte, junto al suelo rústico del municipio de Salamanca, que se configura como un ámbito de paseo, estancia y encuentro, en el que se sitúa la zona de juegos infantiles, alejada del tráfico y con una gran diafanidad de las vistas desde él contempladas.

I. - Facilitar, secundariamente, la implantación del resto de las infraestructuras.

Las secciones transversales de las calles son, en su mayoría, de quince metros, de los cuales seis se destinan a calzada, cuatro metros (2 x 2'00 m.) a las aceras y el resto, cuatro metros y cincuenta centímetros (2 x 2'25 m.), a aparcamientos en línea. Se exceptúa de estas características la calle denominada Vertical II – superior – que mantiene las mismas dimensiones de calzada y aceras pero presenta en su margen derecha una banda de aparcamientos en batería de cuatro metro y setenta y cinco centímetros y el “Camino de Vistahermosa” que se proyecta de acuerdo con las especificaciones del Plan General, es decir, con un carril de tres metros y un ancho total de nueve metros, de los cuales dos metros se corresponden con la acera, dos metros y veinticinco centímetros con un aparcamiento en línea y un metro setenta y cinco centímetros para el futura emplazamiento de una mediana.

^Todas las aceras disponen en las intersecciones de calles y pasos peatonales de “orejas” que mejoran notablemente las condiciones de seguridad de peatones y vehículos.

* Las zonas verdes se sitúan, fundamentalmente, en tres enclaves diferentes:

El primero, en la parte noreste del Sector en su límite con el suelo rústico de Salamanca, enmarca la urbanización y constituye una zona de estancia, recreo y paseo, facilitando la transición entre la zona rústica y la urbana y atenuando, además, los efectos negativos provenientes de la carretera de Salamanca a Vecinos. Es un espacio verde público, denominado E. L.-1, con una superficie de 14.555 m².

El segundo, destinado, a su vez, a zona verde pública, con 1.988 m². de superficie, se sitúa en el centro de las unidades edificatorias destinadas a vivienda colectiva de V. P. P., fácilmente accesible, está destinado a ser un elemento de encuentro, integración y estancia, rompiendo, por otro lado, con la sucesión de espacios privados situados al este del mismo.

El tercero, de dimensiones más reducidas, con una superficie de 1.300 m²., se ha dispuesto en el extremo este del Sector, por un lado enmarca la urbanización y mejora sus condiciones estéticas y ambientales y, por otro lado, atenúa el impacto de la carretera Salamanca a Vecinos.

En las tres áreas destinadas a espacios libres públicos, anteriormente consideradas, se cumplirá la condición de que su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento. Existe además otro espacio público de tamaño más reducido, completando el límite del Sector, con una superficie de 756 m². y una zona de espacio libre privado situada en el interior de la manzana destinada a viviendas colectivas libres.

* La dotación de espacio de equipamientos se emplaza, a su vez, en tres zonas:

La primera de las zonas consideradas la constituye un amplia superficie de 4.221 m²., denominada EQ-1, situada en el noroeste del Sector, rodeada de aparcamientos públicos, tanto en línea como en batería, en una de las zonas más altas, topográficamente considerada, con mejores percepciones visuales hacia el exterior por carecer de obstáculos relevantes, especialmente en su dirección este y noreste, está circundada por tres de sus cuatro lados por viales bien comunicados con los elementos estructurantes del Sector y del municipio. Es de uso y dominio público.

La segunda, la EQP-2, fácilmente accesible, situada al principio del vial estructurante Calle "Horizontal II", en las proximidades del acceso principal a la urbanización, llamada a ser un punto fundamental para hacer frente a las necesidades habituales de los habitantes del Sector, con facilidad, además, de aparcamiento en sus proximidades, persiguiendo que se convierta en un lugar de utilidad cotidiana para todos ellos. Esta constituida por una superficie de uso y dominio privado de 1.952 m².

La tercera, la designada por E.Q.-3, con una superficie de 5.405 m²., es de uso y dominio público, situada en el centro del límite sur del Sector, colindando con el Sector SUD-1, "Las Fuentes", pretende constituirse en un elemento de calidad y de valor añadido de la urbanización y de su entorno, al que se acceda, normalmente, caminando, convirtiéndose en un elemento complementario de la actividad individual, familiar y social dentro de la vida residencial del ciudadano

Se han dispuesto plazas de aparcamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 44, punto 3, apartado b. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En las zonas próximas a los lugares de concentración ciudadana se han previsto aquéllas con carácter más intenso, distribuyéndose el resto por toda la zona urbanizada, tratando de reducir los estacionamientos indebidos y, frecuentemente, inevitables.

Las parcelas residenciales unifamiliares tienen una superficie media de ciento sesenta metros cuadrados, en las destinadas a viviendas unifamiliares en hilera, y doscientos cuarenta metros cuadrados en las dedicadas a viviendas pareadas. La longitud de los frentes de parcela a la red viaria son, en general, de ocho y doce metros, respectivamente, en las viviendas en hilera y en las pareadas..

Las viviendas unifamiliares aisladas se configuran sobre las parcelas edificadas existentes, considerándose parcelas mínimas de mil metros cuadrados con edificabilidad neta sobre parcela resultante de 0'28 m²/m².

El número total de parcelas residenciales unifamiliares previstas es de ciento sesenta y tres (163), de las cuales ciento dieciocho (118) están destinadas a vivienda unifamiliar en hilera, veintiséis (26) a vivienda unifamiliar pareada y diecinueve (19) a poderse desarrollar como vivienda unifamiliar aislada

* Se prevén, además, 125 viviendas en bloque, destinadas a V.P.P.; situándose en las unidades edificatorias U.E.C.P.-1, U.E.C.P.-2, U.E.C.P.-3, U.E.C.P.-4 y U.E.C.P.- 5,

* La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar pareada y en hilera, con algún caso singular de vivienda unifamiliar aislada, con un máximo de tres alturas y aprovechamiento bajo cubierta, una superficie media de ocupación en planta entorno a los ciento veinte metros cuadrados, con retranqueos de cinco metros a fachadas y tres metros al resto de linderos y viviendas colectivas en bloque aislado con un fondo máximo de 15 m.. Los bloques aislados definidos tienen tres alturas y aprovechamiento bajo cubierta, tratando de homogeneizar la imagen general del conjunto urbano.

* La densidad resultante es de 25 viviendas por hectárea.

* Todos los servicios a las viviendas y equipamientos se prestan mediante canalizaciones subterráneas, estando previsto para todas las parcelas el suministro de agua potable, la recogida de aguas residuales y de aguas pluviales, el suministro de energía eléctrica y las comunicaciones telefónicas.

* La imagen resultante es la de una zona residencial de baja densidad de edificación con adecuadas zonas verdes, integrada en el medio ambiente de su entorno y muy adaptada a la situación topográfica existente en la zona.

* El sistema de actuación será el determinado en el Proyecto de Actuación, considerando como el más adecuado a la situación del Sector el de Compensación.

Todas las viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas tendrán un máximo de tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

Capítulo 2. - Justificación de la solución adoptada.

2.1. - Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general.

2.1.1. – Aspectos generales.

La solución adoptada se justifica en la obtención de los objetivos propuestos y en el respeto o acondicionamiento adecuado de las limitaciones existentes.

* La ordenación propuesta se ajusta estrictamente a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, del mismo modo se cumplen con ella los estándares mínimos marcados por la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y por la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras..

* La disposición de equipamientos y zonas verdes, en zonas de máxima accesibilidad dentro del Sector, permite la mejor prestación de sus funciones, promoviendo la comunicación y la convivencia de los residentes en el Sector, teniendo en cuenta, en las consideraciones que pudieran aplicarse derivadas del espíritu que informa los apartados d) y e) del artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Así mismo se ha considerado el espíritu de lo manifestado en el Plan General y en el apartado 3º. E9. del artículo 81 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

* La realización de reducidos movimientos de tierras, por ajuste de las rasantes de los viales a la topografía existente, consigue una gran adecuación al medio natural y, además, reduce los costes de urbanización.

* La obtención de una buena calidad de vida se basa en la integración de la urbanización en el ámbito geográfico, en la estructura interna de la urbanización y en la alta calidad de los servicios prestados.

* Por otra parte, se satisfacen los parámetros de ordenación general para el suelo urbanizable delimitado, de conformidad con lo establecido en

la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Plan general de Ordenación Urbana de Aldeatejada, en particular:

Artículo 87

Reserva para viviendas con protección pública en suelo urbanizable delimitado.

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.

Artículo 88

Inclusión de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

En los sectores de suelo urbanizable, y en caso necesario también en los de suelo urbano no consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana debe incluir terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales, de cualquier clase o categoría de suelo, optando entre:

a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el Artículo 83.4.

b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos; en tal caso, dichas características deben concretarse cuando se establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo a las previsiones que el propio Plan General realice para la distribución y priorización de los sistemas generales.

2.1.2. – Delimitación.

La delimitación del Sector SUD-1 coincide escrupulosamente con la establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, no habiéndose producido alteración alguna en sus límites por las actuaciones llevadas a cabo en su entorno.

2.1.3. – Usos predominantes, compatibles y prohibidos.

En la ordenación propuesta los únicos usos definidos son los residenciales, que se configura como uso predominante, y aquellos que pudieran vincularse al uso de los equipamientos, es decir, dotacionales y terciarios, que serán los compatibles con los primeros. Estos usos son los definidos como tales el Plan

General de Ordenación Urbana de Aldeatejada para el Sector SUD-1, “El Peñascal”, en su correspondiente ficha urbanística.

En la normativa correspondiente a cada uno de los usos en particular se definen como usos prohibidos los agrícola-ganaderos y los industriales, en clara correspondencia con las características del Sector y con las determinaciones de Ordenación General.

2.1.4. – Densidad máxima.

La densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales es en la ordenación propuesta de 4.862 metros cuadrados por hectárea, resultado de dividir la edificabilidad máxima lucrativa asignada en la totalidad del Sector por la superficie de dicho Sector, con exclusión de la ocupada por el “Camino de Vistahermosa”.

UNIDAD	USO	TIPOLOGIA	Nº, VIV.	EDIFICABILIDAD
U.E.C.P.-1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	27	4.204
U.E.C.P.-2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	21	3.281
U.E.C.P.-3	RESIDENCIAL	COLECTIVA	23	4.052
U.E.C.P.-4	RESIDENCIAL	COLECTIVA	24	3.880
U.E.C.P.-5	RESIDENCIAL	COLECTIVA	30	4.794
U.E.P.-6	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	10	2.350
U.E.P.-7	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	10	2.350
U.E.H.-8	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	15	3.000
U.E.H.-9	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	15	3.000
U.E.H.-10	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	16	3.200
U.E.H.-11	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	16	3.200
U.E.H.-12	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	10	2.000
U.E.H.-13	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	6	1.410
U.E.P.-14	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	6	1.200
U.E.H.-15	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	34	6.800
U.E.H.-16	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	6	1.200
U.E.A.-1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	4	1.266
U.E.A.-2	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	2	606
U.E.A.-3	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	2	564
U.E.A.-4	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	5	1.486
U.E.A.-5	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	3	878
U.E.A.-6	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	3	865
E.Q.P.-2	EQUIPAMIENTO	PRIVADO		500
			288	56.085
SUPERFICIE		115.365		
DENSIDAD MAXIMA				<u>0,49</u>

Este valor es inferior al establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada para el Sector SUD-1, "El Peñascal", en su correspondiente ficha urbanística.

2.1.5. – Plazo para establecer la ordenación detallada.

El plazo para establecer la Ordenación detallada, es decir, para confeccionar el Plan Parcial del Sector SUD-1 es de CUATRO años a partir de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, dado que esta se produjo el día 31 de Julio de 2.007, publicándose el 4 de Octubre de 2.007 en el BOCyL, , se cumple ampliamente las condiciones de plazo fijadas..

2.1.6. – Índices de variedad de uso.

El índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública; este índice debe ser igual o superior: en el suelo urbanizable: al 20 por ciento, valor coincidente con el fijado por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

Dado que por otra parte se exige el destinar el 30% del aprovechamiento a viviendas V.P.P: y que esta condición se cumple satisfactoriamente al dedicar a este uso las unidades edificatorias U.E.C.P.-1, U.E.C.P.-2 U.E.C.P.-3, U.E.C.P.-4 y U.E.C.P.-5., con un total de 125 viviendas y 20.211 metros cuadrados de edificabilidad, que representan el 36'17% de la edificabilidad total lucrativa del Sector, cuya cuantía asciende a 56.085 m2., se puede afirmar que, a su vez, se satisface la condición de Ordenación General impuesta respecto del Índice de Variedad de Uso.,

2.1.7. – Densidades máxima y mínima de población,.

Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

Este parámetro está fijado en el Plan General De ordenación Urbana de Aldeatejada en 25 viviendas por hectárea y el mínimo por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en 15 viviendas por hectárea.

Considerando el total de viviendas proyectadas, 288 unidades , y la superficie del Sector, excluida la del "Camino de Vistahermosa", 115.365 m2., resulta:

288

$$\text{Densidad} = \frac{288}{115.365} = 24'96 \text{ viviendas/ha.}$$

Por consiguiente, se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de Ordenación General.

2.1.8. – Índice de variedad tipológica.

El índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento.

El aprovechamiento total del Sector es de 57.685 m²., la topología edificatoria predominante es la unifamiliar pareada o en hilera, a la que se destinan 23.600 m². de edificabilidad. A su vez, se han proyectado unidades edificatorias en las que se ha definido la tipología de vivienda colectiva, con un total de 20.211 m²., que representan un 35'04% sobre la edificabilidad total del Sector. Por consiguiente se supera el 20% establecido, cumpliéndose la condición exigida en las determinaciones de Ordenación General.

2.1.9. – Índice de integración social.

El índice de integración social, expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: en suelo urbanizable debe ser igual o superior al 10 por ciento, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente. Dado que el Plan General De ordenación Urbana de Aldeatejada exige destinar un 30% del aprovechamiento del Sector SUD-1 a viviendas V.P.P., esta condición del índice de integración social se cumple automáticamente, al satisfacer la de Reserva para la construcción de viviendas con protección pública. Esta última se justifica en el siguiente apartado de esta Memoria.

2.1.10. – Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.

Como se ha indicado en el apartado anterior la reserva para la construcción de viviendas con protección pública esta fijada por los Instrumentos de Ordenación General en el 30% de la edificabilidad residencial del Sector SUD-1. Esta condición se cumple, como se ha expuesto anteriormente al destinar a V.P.P: las unidades edificatorias U.E.C.P.-1, U.E.C.P.-2, U.E.C.P.- 3, U.E.C.P.- 4 y U.E.C.P.-5 de la ordenación proyectada. .

2.1.11. – Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, no incluye sistemas generales adscritos, como tales, al Sector SUD-1, pero si dispone la necesidad de urbanizar una parte del “Camino de Vistahermosa”, con la condición de realizar una calle de nueve metros de ancha, con un carril de tres metros, en la extensión de la delimitación del Sector SUD-1. Esta condición se ha cumplido como se ha expuesto en el capítulo dedicado a la Descripción de la Propuesta y como se recoge en el resto de Documentos del presente Plan Parcial.

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1. - Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Plan Parcial.

1.1.- Calificación urbanística.

El Plan Parcial del Sector SUD-1 establece la calificación urbanística en todo el suelo definido dentro de su límite. Esta calificación se regula en cuanto a sus condiciones e intensidades de uso en las correspondientes Normas Urbanísticas del presente Documento. En particular los usos pormenorizados asignados son:

* Uso residencial. Asignado a la totalidad de parcelas comprendidas dentro de las denominadas “unidades de edificación”, las U.E.C.P.-1, U.E.C.P.- 2, U.E.C.P.-3, U.E.C.-4, U.E.C.-5, U.E.P.-6, U.E.P.-7, U.E.H.-8, U.E.H.-9 U.E.H.-10, U.E.H.-11, U.E.H.-12, U.E.H.-13, U.E.P.-14, U.E.H.-15 y U.E.H.-16, U.E.A.-1, U.E.A.- 2,, U.E.A.-3, U.E.A.-4, U.E.A. -5 y U.E.A.-6, no determinándose para las mismas uso compatible alguno, salvo el hostelero, y estableciéndose como usos prohibidos todos los no residenciales u hosteleros.

Dentro del uso residencial se consideran tres tipologías diferentes: residencial en vivienda unifamiliar en hilera o pareada (residencial adosada), residencial en vivienda unifamiliar aislada y residencial en vivienda colectiva, diferenciándose, en este último caso, las destinadas a viviendas libres de las destinadas a V.P.P.

* Equipamiento: asignándolo a las parcelas EQ-1, EQ.P-2 y EQ.-3, en las que se permiten los usos dotacionales y terciarios, quedando prohibidos todos los demás. Dentro de los equipamientos se diferencia entre los de uso y dominio público, EQ-1 y EQ-3, y el de uso y dominio privado, EQ.P.-2.

* Uso de infraestructura.: son dos las parcelas dedicadas a infraestructuras de interés general; la primera de ellas, la S.I.P.-1, se destina a alojar el centro de transformación del Sector SUD-1. La segunda, la S.I-2, albergará el

centro de captación de aguas subterráneas destinadas al riego y el centro de control del mismo.

* Espacios libres: se asigna este uso a las parcelas E.L.-1, E.L.-2, E.L.-3 y E.L.-4., Todas ellas de dominio y uso públicos. La parcela E.L.P.-5 se sitúa entre las unidades U.E.C.-4 y U.E.C.-5, siendo de dominio y uso privado.

La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilizan y prevén, se realiza a través de las ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

1.2. - Ponderación entre usos.

La asignación de los coeficientes de ponderación establecido para cada uso lucrativo es la siguiente:

Vivienda unifamiliar adosada (hilera o pareada)	1
Vivienda unifamiliar aislada	1'4
Vivienda colectiva libre	0'8
Vivienda colectiva V.P.P:	0'7
Equipamiento privado:	0'5

Estos coeficientes de ponderación guardan relación con la rentabilidad respectiva de cada uso.

Las viviendas unifamiliares adosadas, uso predominante del Sector, se consideran con el coeficiente de ponderación unitario, de conformidad con lo establecido en el artículo 102,, "Ponderación entre usos", del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A la vivienda unifamiliar aislada se le ha asignado un coeficiente de ponderación superior por tener un precio en el mercado superior al de la vivienda adosada y una rentabilidad, a su vez, mayor y por estar necesariamente vinculada a parcelas mínimas de mayor superficie, que, en la actualidad, escasean en el mercado, habiéndose reducido su oferta y manteniendo una demanda significativa, especialmente en Sectores con las características del Sector SUD-1.

Los coeficientes de ponderación de las viviendas colectivas libres y de las destinadas a V.P.P., vienen directamente determinados por sus rentabilidades respecto de las viviendas unifamiliares adosadas, Los costes de construcción y la repercusión del suelo son menores pero también lo son los precios de venta actuales en el mercado inmobiliario.

La edificabilidad lucrativa total del Sector, a los efectos de la determinación del aprovechamiento medio, se expresa en metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector: para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados se suman a la superficie edificable en el uso predominante.

Las determinaciones de las reservas de suelo para aparcamientos, espacios libres públicos y equipamientos, se expresa en metros cuadrados construibles

A continuación se calcula la edificabilidad anteriormente considerada:

UNIDAD	USO	TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	COEF. POND.	EDIF. HOMOG.
U.E.C.P.-1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	4.291	0,7	3.004
U.E.C.P.-2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	3.366	0,7	2.356
U.E.C.P.-3	RESIDENCIAL	COLECTIVA	3.880	0,7	2.716
U.E.C.P.-4	RESIDENCIAL	COLECTIVA	3.880	0,7	2.716
U.E.C.P.-5	RESIDENCIAL	COLECTIVA	4.794	0,7	3.356
U.E.P.-6	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	2.350	1,0	2.350
U.E.P.-7	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	2.350	1,0	2.350
U.E.H.-8	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.000	1,0	3.000
U.E.H.-9	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.000	1,0	3.000
U.E.H.-10	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.200	1,0	3.200
U.E.H.-11	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.200	1,0	3.200
U.E.H.-12	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	2.000	1,0	2.000
U.E.H.-13	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	1.200	1,0	1.200
U.E.P.-14	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	1.410	1,0	1.410
U.E.H.-15	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	6.800	1,0	6.800
U.E.H.-16	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	1.200	1,0	1.200
U.E.A.-1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	1.266	1,4	1.772
U.E.A.-2	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	606	1,4	849
U.E.A.-3	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	564	1,4	790
U.E.A.-4	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	1.486	1,4	2.081
U.E.A.-5	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	878	1,4	1.229
U.E.A.-6	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	865	1,4	1.210
E.Q.P.-2	EQUIPAMIENTO	PRIVADO	500	0,5	250
SUPERFICIE			56.085		52.038
		115.371			
<u>Aprovechamiento medio</u>					<u>0,4510</u>

1.3. - Reserva de suelo para aparcamientos.

De conformidad con el artículo 104, "Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos", del Reglamento de Urbanismo de

Castilla y León, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles al menos una de ellas de uso público.

Por otra parte, en el mismo artículo citado en su apartado 2.a), dice:

a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

Del total de plazas establecidas al menos 1 por cada 40 plazas tienen que cumplir las dimensiones establecidas en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Artículo 5. punto 2).

Teniendo en cuenta que la edificabilidad construible del Sector SUD-1 es de 56.085 m²., el número de plazas públicas previstas, no contabilizando ninguna privada habrá de ser de: 561 plazas de aparcamiento.

De estas plazas establecidas irán destinadas a minusválidos al menos 1 por cada 40 plazas, es decir, 14 plazas.

El número de plazas proyectadas en la ordenación del Sector SUD-1 es de 572 distribuidas según la relación adjunta y grafiadas en los Planos de Ordenación: PO-1 y PO. – 4.1.

En la tabla adjunta se indica la situación de las plazas de aparcamiento proyectadas, habiéndose tenido en cuenta los accesos a las parcelas y las limitaciones, que unas correctas medidas de seguridad, derivadas de las intersecciones de las calles.

PLAZAS DE APARCAMIENTOS		
CALLE HORIZONTAL I .	IZQDA.	16
	DRCHA.	11
CALLE HORIZONTAL II .	IZQDA.	10
		29
		13
		15
	DRCHA.	10
		9
		6
		5
		6
		14
APARCAMIENTO		27
		21
CALLE HORIZONTAL III .	IZQDA.	22
	DRCHA.	23
CALLE HORIZONTAL IV .	IZQDA.	10
		8
		6
		5
		5
	DRCHA.	9
		14
		10
CALLE VERTICAL I . - 1ª	IZQDA.	19
CALLE VERTICAL I . - 2ª	IZQDA.	15
CALLE VERTICAL II . - 1ª	IZQDA.	35
	DRCHA.	19
CALLE VERTICAL II . - 2ª	IZQDA.	18
	DRCHA.	18
CALLE VERTICAL III	IZQDA.	23
	DRCHA.	13
CALLE VERTICAL IV	IZQDA.	14
	DRCHA.	14
CALLE VERTICAL V	IZQDA.	15
	DRCHA.	15
CALLE VERTICAL VI	IZQDA.	15
		2
	DRCHA.	9
		6
		6
CALLE VERTICAL VII	IZQDA.	6
	DRCHA.	6
TOTAL		572

1.4. - Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

El artículo 105, “Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres”, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

Considerando que la edificabilidad ponderada del Sector SUD-1 es de 56.085 m²., el suelo para el sistema local de espacios libres público previsto, habrá de ser como mínimo:

Superficie mínima destinada a espacios libres públicos = 0'20 x 56.085 = 11.217 m².

Por otra parte la superficie total del Sector es de 117.080 m²., por consiguiente el 10% de dicha superficie es de : 11.708 m².

Luego la superficie mínima destinada a reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos habrá de ser de: 11.708 m².

La ordenación detallada propuesta para el Sector SUD-1, prevé los siguientes espacios públicos:

E. L. – 1	14.555 m ² .
E. L. – 2	756 m ² .
E. L. – 3	1.988 m ² .
E. L. – 4	1.300 m ² .
Superficie total	18.599 m ² .

Por consiguiente se cumple ampliamente con el mínimo exigido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Además, se pone de manifiesto:

Que todos los espacios libres por su amplitud, características y orientación disponen de un adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, es superior al 50 por ciento y

Que la totalidad de espacios libres tienen una superficie superior a los 500 metros cuadrados, pudiendo inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En el interior del E. L.-1 se ha previsto un área especial

reservada para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipada adecuadamente para su función.

1.5. - Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.

En el artículo 106,," Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos", del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos debe alcanzar al menos, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Considerando que los metros cuadrados construible son 56.085 m2., el suelo para el sistema local de equipamientos previsto, habrá de ser como mínimo:

$$\text{Superficie mínima destinada a equipamientos} = 0'15 \times 56.085 = 8.413 \text{ m}^2.$$

Por otra parte la superficie total del Sector es de 117.080 m2., por consiguiente el 5% de dicha superficie es de: 5.854 m2.

Luego la superficie mínima destinada a reserva de suelo para el sistema local de equipamientos habrá de ser de: 8.413 m2.

La ordenación detallada propuesta para el Sector SUD-1, prevé los siguientes equipamientos:

E. Q. – 1	4.221m2.
E. Q. P.– 2	1.952 m2.
E. Q. - 3	5.401 m2.
Superficie total	11.574 m2.

De estas parcelas destinadas a equipamientos las E.Q.-1 y E.Q.-3 son de dominio y uso público, con una superficie conjunta de 9.622 m2., y la E.Q.P.-2 de dominio y uso privado, esta última representa el 16'87% del total de la superficie destinada a equipamientos.

Por consiguiente se cumple ampliamente con el mínimo exigido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.6. - Delimitación de unidades de actuación.

Se define una única unidad de actuación, lógicamente, la totalidad del Sector SUD-1.

1.7. - Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Los plazos previstos para cumplir los deberes urbanísticos son los que se recogen a continuación:

- - Proyecto de Actuación con reparcelación: OCHO MESES desde la aprobación del Plan Parcial.
- - Proyecto de Urbanización: OCHO MESES desde la aprobación del Proyecto de Actuación.
- - Obras de Urbanización. Comienzo: TRES MESES desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- - Obras de Urbanización. Finalización: DIECISEIS MESES desde el inicio de las mismas.
- - Obras de edificación. Comienzo: DOCE MESES desde el inicio de las obras de urbanización.

Capítulo 2. - Infraestructuras.

Los planos de proyecto recogen, adecuadamente, los esquemas previstos para cada una de las infraestructuras. Sus costes estimados aparecen desglosados en el Documento “DN-EE - ESTUDIO ECONÓMICO”.

2. 1. - Red viaria.

Se organiza en un esquema próximo a cuadrangular apoyado en un vial central, Calle “Horizontal II”, que conecta la vía de servicio de la carretera SA-512, Salamanca-Vecinos, con el “Camino de Vistahermosa” de este elemento central surgen, cuasi-ortogonalmente, la mayor parte del resto de las calles, el tejido urbano de viales es más denso en la zona sur de la calle central considerada, en las proximidades del límite sur del Sector se proyecta una calle, “Horizontal IV”, sensiblemente paralela al vial central y al límite del Sector mencionado. La estructura urbana se define considerando su conexión e integración con el Sector SUA-1 y con el resto del municipio, a través de la Calle “vertical I”, (“Camino de Vistahermosa”) y de la Calle “Vertical VI”, que, directamente, enlaza con una conexión prevista en la Urbanización de “Las Fuentes” (SUA-1).

La práctica totalidad de los viales previstos están definidos por alineaciones rectas, salvo dos pequeños tramos de la "Vertical I" y de la "Horizontal IV". El entramado urbano se ha configurado tratando de adaptar los viales a las necesidades derivadas de la topografía real del terreno, a una mejor orientación de las parcelas, a la mejor prestación de los servicios urbanísticos, a las necesidades de conexión con el entorno, al respeto a las edificaciones existentes y a minimizar, en lo posible los movimientos de tierra y modificaciones morfológicas del terreno.

Las secciones transversales de la red viaria son de dos tipos:

La primera con 14'50 m. de anchura destina 6 m. a la calzada, 2 x 2'25 m. a sendas bandas laterales de aparcamiento en línea y 2 x 2'00 m. a las aceras, esta sección es la definida para la práctica totalidad de calles del Sector, una ligera variante de ésta se produce en la calle "Vertical II.- superior -", en la que la banda de aparcamientos de la margen derecha pasa a ser en batería de 4'75 m., originando en ese tramo un ancho total de calle de 17'00 m..

La segunda afecta a la calle "Vertical I", denominada "Camino de Vista Hermosa", en la que se define, siguiendo las determinaciones del Plan General, un carril de tres metros, una acera de 2'00 m., una banda de aparcamiento en línea de 2'25 m. y un resto para configurar una futura mediana de 1'75 m., dando lugar a una calle de nueve metros urbanizados en el desarrollo urbanístico del Sector SUD-1.

Se prevén, además, aparcamientos en todas las calles, situándose las áreas más importantes, por sus números de plazas disponibles, en las zonas donde se prevé una mayor demanda, en particular, en las proximidades de las parcelas de equipamiento, EQ-1, EQ.P-2 y EQ-3, El número total de plazas de aparcamiento asciende a 572 plazas. .

La red viaria proyectada tiene una superficie total de 26.150 m²., de los cuales 18.310 m². corresponden a calzadas y áreas de aparcamientos y 7.840 m². a las aceras, cumpliendo toda ella la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras..

2.2. - Abastecimiento y distribución de agua.

Se ha proyectado una red de distribución de agua mallada.

Esta red se conecta a la conducción al sistema de distribución de agua del municipio mediante la realización de una conducción desde el depósito de "El Soto" a la red local del Sector SUD-1,

Esta red permitirá su posible futura conexión a la red general de distribución municipal.

2.3. - Saneamiento.

La red de recogida de aguas residuales domésticas interna del Sector requiere la disposición de un emisario específico que conduzca las aguas negras domiciliarias al Colector General de Miranda de Azán y de Aldeatejada, que, posteriormente, transporta dichas aguas al Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.

Las aguas pluviales se drenan mediante una red específica, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores por medio de sumideros y de las parcelas a través de acometidas diferenciadas y conduciéndolas, a continuación, al arroyo del Zurguén, situado a unos setenta metros del Sector SUD-1., y por el que actualmente discurren las procedentes de la escorrentía de las fincas afectadas, y, a través de éste, al río Tormes...

2.4. - Alumbrado público.

Se ha previsto la iluminación viaria total del Sector, así como de las zonas verdes públicas. En el Plano PO. – 4.4 “Infraestructuras. Alumbrado público” puede apreciarse la disposición de las luminarias y la ubicación de los centros de control.

Todas las luminarias empleadas son de bajo nivel de contaminación lumínica, así como de máxima eficiencia.

2.5. - Energía eléctrica.

La energía eléctrica demandada por el Sector es suministrada por medio de un centro de transformación, alimentados desde la línea de alta tensión existente en el exterior del Sector.

Desde el centro de transformación se extiende una red de distribución en baja tensión que acomete a cada una de las parcelas previstas.

2.6. – Red telefónica.

Se ha previsto la obra civil de la red de telefonía por cable del Sector, con su posible enlace a la red general de este servicio actualmente disponible. La empresa Telefónica de España S. A. se reserva el derecho de la elección del tipo de prestación de servicio que pudiera ofrecer, bien sea por cable o bien sea por ondas,

2.7. – Otros servicios de telecomunicación.

Se ha previsto la obra civil que pudiera alojar otros servicios de telecomunicaciones, constituida por una canalización con dos tuberías de 110 mm. de diámetro y sus correspondientes arquetas de registro..

2..8. – Red de gas.

Se ha previsto la obra civil correspondiente a la implantación de gas natural en toda la urbanización.

Salamanca, Junio de 2.012

Fdo: Miguel Angel Martín Rodríguez
Ingeniero de caminos

TITULO V. CUADRO SÍNTESIS

	USO	TIPOLOGIA	UNIDAD	SUPERFOCIE	Nº, VIV.	EDIFICABILIDAD	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	COLECTIVA V.P.P.	U.E.C.P.-1	1.778	27	4.291	
			U.E.C.P.-2	1.240	21	3.366	
			U.E.C.P.-3	1.591	23	3.880	
			U.E.C.P.-4	1.544	24	3.880	
			U.E.C.P.-5	1.754	30	4.794	
	SUBTOTAL			7.907	125	20.211	
	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR PAREADA	U.E.P.-6	2.447	10	2.350	
			U.E.P.-7	2.504	10	2.350	
			U.E.P.-14	1.511	6	1.410	
	SUBTOTAL			6.462	26	6.110	
	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR EN HILERA	U.E.H.-8	2.608	15	3.000	
			U.E.H.-9	2.664	15	3.000	
			U.E.H.-10	2.768	16	3.200	
			U.E.H.-11	2.825	16	3.200	
			U.E.H.-12	1.820	10	2.000	
			U.E.H.-13	1.046	6	1.200	
			U.E.H.-15	5.724	34	6.800	
U.E.H.-16			1.080	6	1.200		
SUBTOTAL			20.535	118	23.600		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR AISLADA	U.E.A.-1	4.520	4	1.266		
		U.E.A.-2	2.165	2	606		
		U.E.A.-3	2.015	2	564		
		U.E.A.-4	5.308	5	1.486		
		U.E.A.-5	3.134	3	878		
		U.E.A.-6	3.088	3	865		
SUBTOTAL			20.230	19	5.664		
TOTAL RESIDENCIAL				55.134	288	55.585	
EQUIPAMIENTO	PRIVADO	E.Q.P.-2	1.952		500		
ESPACIO LIBRE	PRIVADO	E.L.P.-5	2.221				
TOTAL LUCRATIVO				59.307	288	56.085	
CESIONES	EQUIPAMIENTO	PUBLICO	E.Q.- 1	4.221		6.332	
			E.Q.- 3	5.401		8.102	
	SUBTOTAL EQUIPAMIENTO				9.622		14.433
	ESPACIO LIBRE	PUBLICO	E.L.-1	14.555		291	
			E.L.-2	756		15	
			E.L.-3	1.988		40	
			E.L.-4	1.300		26	
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES				18.599		372
	PARCELAS INFRAESTRUC.	PUBLICO	S.I.- 1	159			
		PRIVADA	S.I.P.- 2	157			
SUBTOTAL PARCELAS INFRAESTRUCTURAS,				316			
VIARIO; CALZADAS, ACERAS Y APRCAMIENTOS				29.216			
SUBTOTAL VIARIO PUBLICO		PUBLICO		29.216			
TOTAL CESIONES				57.753		14.805	
TOTAL SECTOR SUD - 1				117.060	288	70.890	

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

INDICE:

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- 1.1.- Objeto y ámbito territorial.
- 1.2.- Vigencia del Plan Parcial y supuestos de revisión.
- 1.3.- Relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

TITULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Capítulo 1. Definiciones.

Capítulo 2. Condiciones específicas de los usos. Tabla Síntesis de Usos.

- 2. 1. Uso Residencial.
- 2. 2. Uso Equipamiento
- 2. 3. Uso Espacios Libres.
- 2. 4. Uso Infraestructura.

Capítulo 3. Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias.

- 3.1.- Vivienda unifamiliar.
 - 3.1.1.- Vivienda unifamiliar pareada
 - 3.1.2.- Vivienda unifamiliar en hilera.
 - 3.1.3.- Vivienda unifamiliar aislada
- 3.2.- Vivienda colectiva.
- 3.3.- Uso Equipamiento.
- 3.4. - Parcelas de infraestructuras.
- 3.5.- Zona de espacios libres. Jardines.
- 3.6.- Zona de Viario Público.

Capítulo 4.- Fichas urbanísticas.

Capítulo 5. Cálculo del aprovechamiento medio.

TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Red viaria.

Capítulo 2. Espacios libres.

Capítulo 3. Servicios urbanos.

3.1.- Distribución de agua.

3.2.- Alcantarillado.

3.3.- Energía eléctrica.

3.4.- Alumbrado público.

3.5. – Red de telecomunicaciones.

3.6. – Red de gas.

3.7. – Red de riego.

TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Capítulo 1. - Planeamiento de desarrollo.

1.1.- Unidades de actuación

1.2.- Estudio de detalle.

Capítulo 2. - Gestión urbanística..

2.1. - Proyecto de actuación.

2.2.- Parcelaciones.

2.3.- Proyectos de urbanización.

ANEJOS

Anejo 1. Síntesis del Plan Parcial

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- Objeto y ámbito territorial.

El objeto de las presentes Ordenanzas Regulatoras es el de establecer las determinaciones limitativas que deben regular las acciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación, que se lleven a cabo al amparo del Plan Parcial del Sector SUD-1, “El Peñascal” del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

El ámbito de aplicación de las mismas es el definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada. como Sector SUD-1 de suelo urbanizable delimitado, cuya delimitación es:

- Límite norte: en su parte oriental, por el límite real, adoptado por Aldeatejada, de los términos municipales de Aldeatejada y Salamanca, y en su parte occidental por el límite vallado de las parcelas existentes con actuaciones edificatorias, colindantes con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-7, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

- Límite sur: definido por el denominado Sector Ur2-R., “Las Fuentes”, en las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento, actualmente, completamente urbanizado y asumido en el Plan General de Ordenación Urbana como SUA – 1..

- Límite este: el definido por una línea paralela a la carretera autonómica SA - 512, con las mismas condiciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana, es decir, delimitando, a su vez, la zona de dominio público.

- Límite oeste: está conformado por el denominado “ Camino de Vistahermosa “.

La delimitación gráfica del sector figura en el plano PO. – 2, “Plano de delimitación del Sector”. del presente Documento.

1.2.- Vigencia del Plan Parcial y supuestos de revisión.

El Plan Parcial del Sector SUD-1 entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva, efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

Cualquier modificación de sus determinaciones se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento correspondiente.

1.3.- Relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, para el Sector SUD-1 de Suelo Urbanizable Delimitado.

En todos aquellos aspectos en que no existe mención expresa y precisa en el contenido de estas Ordenanzas, se aplicarán las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, en el supuesto de contradicción entre lo establecido por este último y por el Plan Parcial, prevalecerá lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.

TITULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Capítulo 1. Definiciones.

A efectos de las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se expresan se entenderán dentro del significado con que se definen en los párrafos siguientes:

a) Edificación de vivienda unifamiliar aislada: Se definen de este modo a las situadas en una parcela existiendo retranqueos respecto de todas sus lindes y gran proporción de espacio libre interior privado, sirviendo de residencia temporal o permanente para una sola familia.

b) Edificación de vivienda unifamiliar pareada. Son aquellas situadas en una parcela existiendo retranqueos respecto de todas sus lindes menos de una que se configura como medianera con la parcela colindante, sirviendo de residencia temporal o permanente para una sola familia.

c) Edificación de vivienda unifamiliar en hilera. Son aquellas situadas en una parcela existiendo retranqueos respecto de todas sus lindes menos de dos, una si es edificación de borde, que se configuran como medianeras con la o las parcelas colindantes, sirviendo de residencia temporal o permanente para una sola familia.

d) Vivienda colectiva: es aquella situada en una parcela que sirve de vivienda, principalmente permanente, a varias familias que comparten servicios comunes, tales como: acceso a las viviendas (portales, sistema de calefacción, aparcamientos, etc.)

e) Parcela edificable: Lote de terreno, apto para la edificación, según la ordenación correspondiente.

f) Parcela mínima: La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

g) Alineación de calle: Línea que señala el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas y espacios libres y las parcelas, ya sean éstas pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

h) Lindes o linderos: Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

i) Retranqueo: Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, excepto aleros de las cubiertas, a los linderos de la parcela.

j) Fondo edificable o alineación posterior. Es la distancia entre la alineación exterior o alineación de calle y el límite permitido de la edificación en la parcela correspondiente.

k) Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada de suelo. Se pueden especificar de cualquiera de las siguientes formas:

1.- Por la cifra absoluta de la superficie edificada expresada en m².

2.- Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la superficie total construida y la superficie total de la parcela, expresada en m²/m².

- Forma de medición:

Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores.

Los balcones o terrazas abiertos, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos se computarán al 50 % de su superficie.

Los porches contarán al 50 %.

Los cuerpos volados cerrados y los abiertos cerrados por tres de sus costados, computarán al 100 %.

No se computarán a efectos de edificabilidad, las construcciones por debajo de la rasante del terreno.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable".

l) Altura de la edificación. Es la distancia existente entre la rasante del terreno y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de la fachada en la primera crujía.

m) Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinadas exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.

n) Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

ñ) Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

o) Pieza habitable. Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

p) Sótanos y Semisótanos. Se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo del terreno en contacto con la edificación.

A los efectos del desarrollo de presente Plan Parcial, se exponen a continuación el significado de las siglas que figuran en los planos, en las fichas y en el propio texto del presente Documento:

- Respecto del uso residencial:

U.E.H.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de vivienda unifamiliar en hilera.

U.E.P.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de vivienda unifamiliar pareada.

U.E.A.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de vivienda unifamiliar aislada.

U.E.C.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de vivienda colectiva libre.

U.E.C.P.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de colectiva destinada a V.P.P..

- Respecto del uso de equipamiento:

E.Q.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de equipamiento público.

E.Q.P.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de equipamiento privado.

- Respecto del uso de espacios libres:

E.L.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de espacio libre público.

E.L.P.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de espacio libre privado.

- Respecto del uso de infraestructuras:

S.I.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de infraestructura pública.

S.I.P.: Parcela, unidad edificatoria, cuyo uso es el de infraestructura privada.

Capítulo 2. Condiciones específicas de los usos. Tabla Síntesis de Usos.

2. 1. Uso Residencial.

Dentro del uso residencial se diferencia dos grandes subgrupos: la vivienda unifamiliar y la vivienda colectiva. Dentro de la vivienda unifamiliar se han considerado dos tipologías diferentes: adosada – en hilera o pareada – y aislada, que, en la práctica pudieran analizarse como tres diferentes, por lo que para evitar confusiones se regulan, desde un punto de vista de desarrollo edificatorio y constructivo con ordenanzas específicas distintas.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a estos usos son las designadas en el plano de ordenación PO-1., como U.E.C.P.- 1, U.E.C.P.- 2, U.E.C.P.- 3, U.E.C.P.- 4, U.E.C.P. - 5, U.E.P. - 6, U.E.P. - 7, U.E.H. - 8, U.E.H. - 9, U.E.H. - 10, U.E.H. - 11, U.E.H. - 12, U.E.H. - 13, U.E.P. - 14, U.E.H. – 15, U.E.A.-1, U.E.A.-2,, U.E.A.-3, U.E.A.-4,, U.E.A.-5 y U.E.A.-6,

Las superficies, edificabilidades y número de viviendas de cada tipología construibles figura en la tabla adjunta

UNIDAD	USO	TIPOLOGIA	SUPERFOCIE	Nº, VIV.	EDIFICABILIDAD
U.E.C.P.-1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	1.778	27	4.291
U.E.C.P.-2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	1.240	21	3.366
U.E.C.P.-3	RESIDENCIAL	COLECTIVA	1.591	23	3.880
U.E.C.P.-4	RESIDENCIAL	COLECTIVA	1.544	24	3.880
U.E.C.P.-5	RESIDENCIAL	COLECTIVA	1.754	30	4.794
U.E.P.-6	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	2.447	10	2.350
U.E.P.-7	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	2.504	10	2.350
U.E.H.-8	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	2.608	15	3.000
U.E.H.-9	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	2.664	15	3.000
U.E.H.-10	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	2.768	16	3.200
U.E.H.-11	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	2.825	16	3.200
U.E.H.-12	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	1.820	10	2.000
U.E.H.-13	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	1.046	6	1.410
U.E.P.-14	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	1.511	6	1.200
U.E.H.-15	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	5.724	34	6.800
U.E.H.-16	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	1.080	6	1.200
U.E.A.-1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	4.520	4	1.266
U.E.A.-2	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	2.165	2	606
U.E.A.-3	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	2.015	2	564
U.E.A.-4	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	5.308	5	1.486
U.E.A.-5	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	3.134	3	878
U.E.A.-6	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	3.088	3	865
TOTAL			55.134	288	55.585

* Usos:

Los usos permitidos en las parcelas consideradas son el residencial y el hostelero.

Son usos incompatibles todos los demás, estando especialmente prohibidos los agrícolas, ganaderos y los industriales, con independencia de sus características particulares.

* Equivalencia entre usos residenciales viveros y usos residenciales hoteleros. (Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 25 de Marzo de 1.993):

- Una vivienda cada 3 plazas de hospedaje.
- Una vivienda cada 100 m2. construidos de residencial hotelero.

2. 2. Uso Equipamiento

Dentro del uso de equipamiento se diferencia dos clases diferentes: aquellos que nacen para ser destinados al dominio y uso públicos, este es el caso de los E.Q.-1 y E.Q.-3, y los que surgen para formar parte del dominio y uso privado, en esta situación se encuentra el E.Q.P.-2. Este último consume edificabilidad lucrativa de la asignada al Sector y los dos anteriores no lo hacen. Por otra parte el E.Q.P.-2 figurará, en su momento gravado con las correspondientes cargas derivadas de los deberes urbanísticos de sus titulares.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a usos de equipamientos son las destinadas en el plano de ordenación PO-1., como E.Q.- 1, E.Q.- 3 y E.Q.P,- 2.

Las superficies y edificabilidades de cada parcela considerada figuran en la tabla adjunta

UNIDAD	SUPERFICIE	EDIF. UNIT.	EDIFIF. NETA	USO Y DOMINO
E.Q.-1	4.221	1,5	6.332	PUBLICO
E.Q.P.-2	1.952		500	PRIVADO
E.Q.-3	5.401	1,5	8.102	PUBLICO
TOTAL	11.574		14.933	

* Usos:

Los usos permitidos en las parcelas consideradas son los relacionados con los equipamientos colectivos, bien sean públicos o privados, en particular: equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos

Son usos incompatibles todos los demás, estando especialmente prohibidos los agrícolas, ganaderos y los industriales, con independencia de sus características particulares.

2. 3. Uso Espacios Libres.

Dentro del uso de espacio libre se definen cuatro parcelas, todas ellas de dominio y uso público, la E.L.-1, la E.L.-2, La E.L.-3 y la E.L.-4.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a usos de espacios libres son las destinadas en el plano de ordenación PO-1., como E.L.- 1, E.L.- 2 , E.L.- 3. Y E.L.-4

Las superficies y edificabilidades de cada parcela considerada figuran en la tabla adjunta

UNIDAD	SUPERFICIE	EDIF. UNIT.	EDIFIF. NETA
E.L.-1	14.555	0,02	291
E.L.-2	756	0,02	15
E.L.-3.	1.988	0,02	40
E.L.-4.	1.300	0,02	26
TOTAL	18.599		372

* Usos:

Los usos permitidos en las parcelas consideradas son los relacionados con las zonas libres de edificación destinados a espacios de paseo, encuentro y recreo de los ciudadanos, es decir. zona verde, plantación de especies, paseos peatonales, mobiliario urbano, vegetales, juegos infantiles.

Son usos compatibles los deportivos al aire libre y las Instalaciones, principalmente de infraestructuras, que no impidan su uso como espacios libres, y son incompatibles todos los demás, estando especialmente prohibidos los agrícolas, ganaderos y los industriales, con independencia de sus características particulares.

2. 4. Uso Infraestructura.

Se destinan dos parcelas al uso de infraestructura, la primera de ellas, la S:I.P.-2, tiene por finalidad ser el emplazamiento del centro de transformación de energía eléctrica, esta parcela, así como las instalaciones de suministro, transformación y distribución de energía habrán de ser cedidas a la empresa titular del servicio, en este caso, previsiblemente, a Iberdrola Distribución S. L., por consiguiente, la parcela será de domino y uso privado. La otra parcela, la S.I.-1 destinada a infraestructura se dedicará a albergar el sondeo de agua, ya existente, el depósito de explotación y la caseta de explotación destinados a la red de riego del Sector. Esta última será de domino y uso público.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a usos de infraestructuras son las destinadas en el plano de ordenación PO-1., como S.I.P.- 1 y S.I.,- 2.

* Usos:

Los usos permitidos en las parcelas consideradas son los relacionados directamente con las infraestructuras colectivas destinadas al Sector, bien sean públicas o privadas.

Son usos incompatibles todos los demás, estando especialmente prohibidos los agrícolas, ganaderos y los industriales, con independencia de sus características particulares.

Capítulo 3. Condiciones específicas de edificación. Regulación de las tipologías edificatorias.

A continuación se detallan las condiciones de las ordenaciones previstas en el presente Plan Parcial, y que se reflejan gráficamente en el Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión".

Todos los cerramientos de las parcelas cuyo uso sea el de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus tipologías, que sean precisos ejecutar serán uniformes, adaptándose al diseño del dibujo adjunto.

Los cerramientos existentes en las parcelas unifamiliares aisladas deberán adaptarse al diseño propuesto en un plazo máximo de quince años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial o en el momento en que se solicite su renovación o gran reparación, entendiéndose por esta última aquella cuyo coste supere el 50% de la implantación del nuevo cerramiento de parcela.

3.1.- Vivienda unifamiliar.

* Ambito de aplicación:

Se aplicarán estas ordenanzas a todas las parcelas edificables de uso residencial destinadas a vivienda unifamiliar, así definidas Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión".

Se han considerado las tres tipologías existentes en la ordenación del presente Plan Parcial.

3.1.1.- Vivienda unifamiliar pareada

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a esta tipología son las que figuran, Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión ", indicadas con las siglas U.E.P. - 6, U.E.P. – 7 y U.E.P. – 14.

* Parcela mínima:

La superficie mínima de la unidad parcelaria en este tipo de ordenación será de 240 m².

* Ocupación máxima y mínima:

La superficie máxima ocupada con la edificación será del 50 % de la superficie total de la parcela. No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 50 m². en superficie construida distribuida.

* Retranqueos:

La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.

* Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será de 235 m².

* Altura de la edificación y pendiente de cubiertas

La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m. La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados.

* Aparcamientos:

Se dispondrá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación residencial o fracción de 100 m²...

* Sótanos y Semisótanos:

No consumirán edificabilidad los sótanos ni semisótanos que no sobrepasen la distancia de 1,00 m. desde el nivel natural del terreno, dónde se implante la edificación, en el contacto de aquél con la edificación hasta la cara inferior del forjado en cualquier punto, independientemente del uso a que se destine.

* Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Se exigirá, como mínimo, el cumplimiento de la normativa vigente en relación con las viviendas de protección oficial.

* Condiciones estéticas:

Las edificaciones se ajustarán, en sus características volumétricas y uso de materiales, al entorno en que se ubican. En las parcelas adosadas de esquina de manzana, el tratamiento de la fachada recayente hacia la calle secundaria presentará características de materiales y acabados similares a los de la fachada principal.

* Usos:

Los usos permitidos son el residencial y el hostelero.

En todo caso, lo concerniente a la regulación de sótanos semisótanos, garajes y usos compatibles se regirá por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana

3.1.2.- Vivienda unifamiliar en hilera.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a esta tipología son las que figuran, Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión ", indicadas con las siglas U.E.H. - 8, U.E.H. - 9, U.E.H. - 10, U.E.H. - 11, U.E.H. - 12, U.E.H. – 13 y U.E.H. – 15.

* Parcela mínima:

La superficie mínima de la unidad parcelaria en este tipo de ordenación será de 160 m².

* Ocupación máxima y mínima:

La superficie máxima ocupada con la edificación será del 60 % de la superficie total de la parcela. No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 50 m². en superficie construida distribuida.

* Retranqueos:

La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las parcelas y viviendas adosadas.

* Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será de 200 m².

* Altura de la edificación y pendiente de cubiertas

La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m. La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados

* Aparcamientos:

Se dispondrá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación residencial o fracción de 100 m²...

* Sótanos y Semisótanos:

No consumirán edificabilidad los sótanos ni semisótanos que no sobrepasen la distancia de 1,00 m. desde el nivel de contacto del terreno con la edificación hasta la cara inferior del forjado en cualquier punto, independientemente del uso a que se destine.

* Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Se exigirá, como mínimo, el cumplimiento de la normativa vigente en relación con las viviendas de protección oficial.

* Condiciones estéticas:

Las edificaciones se ajustarán, en sus características volumétricas y uso de materiales, al entorno en que se ubican. En las parcelas adosadas de esquina de manzana, el tratamiento de la fachada recayente hacia la calle secundaria presentará características de materiales y acabados similares a los de la fachada principal.

* Usos:

Los usos permitidos son el residencial y el hostelero.

En todo caso, lo concerniente a la regulación de sótanos semisótanos, garajes y usos compatibles se regirá por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana

3.1.3.- Vivienda unifamiliar aislada

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a esta tipología son las que figuran, Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión ", indicadas con las siglas U.E.A.-1, U.E.A.-2,, U.E.A.-3, U.E.A.-4,, U.E.A.-5 y U.E.A.-6, o a aquellas otras resultantes de haber tramitado y aprobado, previamente, un Estudio de detalle, el cual establezca una nueva reparcelación de una parte de la zona considerada como de uso residencial, en la que habrán de cumplirse las siguientes condiciones: que no se reduzca ni incremente el número de viviendas resultantes en la totalidad del Plan ni del área afectada y que no se incremente la edificabilidad total del Plan.

* Parcela mínima:

La superficie mínima de la unidad parcelaria en este tipo de ordenación será de 1.000 m².

* Ocupación máxima y mínima:

La superficie máxima ocupada con la edificación será del 30 % de la superficie total de la parcela. No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 50 m². en superficie construida distribuida.

* Retranqueos:

La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela.

* Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será de 0'28 m²./m². o la definida, en su caso, en el Estudio de Detalle establecido anteriormente.

* Altura de la edificación y pendiente de cubiertas

La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m. La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados.

* Aparcamientos:

Se dispondrá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación residencial o fracción de 100 m²..

* Sótanos y Semisótanos:

No consumirán edificabilidad los sótanos ni semisótanos que no sobrepasen la distancia de 1,00 m. desde el nivel natural del terreno, dónde se implante la edificación, en el contacto de aquél con la edificación hasta la cara inferior del forjado en cualquier punto, independientemente del uso a que se destine.

* Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Se exigirá, como mínimo, el cumplimiento de la normativa vigente en relación con las viviendas de protección oficial.

* Condiciones estéticas:

Las edificaciones se ajustarán, en sus características volumétricas y uso de materiales, al entorno en que se ubican.

* Usos:

Los usos permitidos son el residencial y el hostelero.

En todo caso, lo concerniente a la regulación de sótanos semisótanos, garajes y usos compatibles se regirá por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana

3.2.- Vivienda colectiva.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a esta tipología son las que figuran, Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión ", indicadas con las siglas U.E.C.P.- 1, U.E.C.P.- 2, U.E.C.P.- 3, U.E.C.P.- 4 y U.E.C.P. - 5.

* Parcela mínima:

La superficie mínima de la unidad parcelaria en este tipo de ordenación será de 162 m²., con una fachada mínima de 9 m. de longitud.

* Ocupación máxima y mínima:

La superficie máxima ocupada con la edificación sobre rasante será del 83'33 % de la superficie total de la parcela, con los sótanos o semisótanos se podrá ocupar la totalidad de la parcela. No se podrán realizar edificación cuya ocupación en planta sea inferior a 108 m². en superficie construida distribuida.

* Retranqueos:

La edificación que se realice no se retranqueará respecto de la alineación principal de fachada de delimitación de la calle principal, respecto de las calles secundarias existe libertad de retranqueo, siempre y cuando la parcela quede debidamente vallada o el espacio retranqueado, si no tiene edificación subterránea este debidamente urbanizado, sea ofrecido al Ayuntamiento y Este acepte su entrega..

* Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima es la qua figura a continuación para cada una de las unidades edificatorias. o la definida en el Estudio de Detalle establecido anteriormente.

UNIDAD	USO	TIPOLOGIA	Nº, VIV.	EDIFICABILIDAD
			MÁXIMO	MAXIMA
U.E.C.P.-1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	27	4.291
U.E.C.P.-2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	21	3.366
U.E.C.P.-3	RESIDENCIAL	COLECTIVA	23	3.880
U.E.C.P.-4	RESIDENCIAL	COLECTIVA	24	3.880
U.E.C.P.-5	RESIDENCIAL	COLECTIVA	30	4.794
TOTAL			125	20.211

* Altura y fondo edificable de la edificación y pendiente de cubiertas

La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m. La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados..

El fondo máximo edificable es de 15 m. medidos desde la alineación de la fachada de la calle principal.

La condición de fondo edificable no es vinculante si se tramita, con las condiciones indicadas de no incrementar el número de viviendas ni la edificabilidad de la unidad, un Estudio de Detalle de reordenación de dicha unidad edificatoria. En este caso, el fondo edificable no podrá superar los 15 m.

* Aparcamientos:

Se dispondrá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación residencial o fracción de 100 m²..

* Sótanos y Semisótanos:

No consumirán edificabilidad los sótanos ni semisótanos que no sobrepasen la distancia de 1,00 m. desde el nivel natural del terreno, dónde se implante la edificación, en el contacto de aquél con la edificación hasta la cara inferior del forjado en cualquier punto, independientemente del uso a que se destine.

* Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Se exigirá, como mínimo, el cumplimiento de la normativa vigente en relación con las viviendas de protección oficial.

* Condiciones estéticas:

Las edificaciones se ajustarán, en sus características volumétricas y uso de materiales, al entorno en que se ubican.

* Usos:

Los usos permitidos son el residencial y el hostelero.

Las parcelas U.E.C.P.-1, U.E.C.P.-2, U.E.C.P.-3 U.E.C.P.-4 y la U.E.C.P.-5. están destinadas a viviendas colectivas de V.P.P.I

En todo caso, lo concerniente a la regulación de sótanos semisótanos, garajes y usos compatibles se regirá por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana

La solicitud de licencia de construcción de la primera parcela de uno de los unidades edificatorias con el uso de vivienda colectiva, tanto para V.P.P. como para vivienda libre, conllevará la tramitación de un proyecto básico de ordenación de volúmenes y fachadas para la totalidad de la unidad edificatoria en la que se encuentre. Este proyecto básico será sometido, además de su tramitación administrativa ordinaria, a la consideración del resto de los titulares de derechos en la unidad edificatoria considerada, los cuales podrán alegar al mismo, bien sea en el procedimiento ordinario o bien en este segundo trámite, en este caso, exclusivamente con la presentación de un proyecto básico alternativo. Una vez aprobado dicho proyecto por el Ayuntamiento, sus determinaciones serán vinculantes para el desarrollo de la totalidad de la unidad edificatoria.

* Condiciones para el desarrollo del espacio libre privado, E.L.P.-5, situado entre las unidades U.E.C.P.-4. y U.E.C.P.-5.

La obtención de la licencia de edificación en cualquiera de los solares usados en las parcelas U.E.C.P.-4. y U.E.C.P.-5., requerirá, además de lo manifestado en el punto anterior, la aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización de la zona de espacio libre privada situada entre dichas unidades edificatorias.

Esta zona deberá de ir vallada en consonancia con las terminaciones de las fachadas de las unidades colindantes.

Los costes derivados de la urbanización del espacio libre privado considerado serán sufragados por los titulares de las parcelas situadas en las unidades de edificación U.E.C.P.-4. y U.E.C.P.-5., en proporción directa a los derechos que cada uno posea en las mismas, es de decir, en relación con las edificabilidades. En el Proyecto de Reparcelación se fijarán los coeficientes de participación en los costes de urbanización del espacio libre de parcela y, por consiguiente, en los derivados del mantenimiento del mismo.

En el espacio libre privado no se podrá realizar edificación alguna sobre rasante, se podrá destinar a plantaciones, elementos ornamentales, actividades deportivas y de recreo al aire libre, tales como piscinas no cubiertas, pistas deportivas no cubiertas, juegos infantiles y toda clase de mobiliario urbano. Bajo rasante el E.L.P.-5 podrá ser utilizado para garajes y trasteros, que, en ningún caso sobresalgan sobre la rasante más de cincuenta centímetros.

3.3.. - Uso Equipamiento.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a esta tipología son las que figuran, Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión ", indicadas con las siglas E.Q.-1, E.Q.P.-2 y E.Q.-3.,

Los dos primeros son de dominio y uso públicos y el tercero es de dominio y uso privado.

* Parcela mínima:

La superficie mínima no será inferior a 1.000 m²..

* Ocupación máxima:

La superficie máxima ocupada con la edificación será de un 75 % de la superficie neta de parcela.

* Retranqueo:

La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela.

* Edificabilidad máxima:

- En los equipamientos EQ-1 y EQ-3:

La edificabilidad máxima será de 1'50 m²./m².,

- En el equipamiento E.Q.P.-2:

La edificabilidad máxima será de 500 m²..

* Altura de la edificación y pendiente de cubiertas

La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m. La pendiente máxima de cubiertas será del 35 %.

* Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Se exigirá, como mínimo, el cumplimiento de la normativa sectorial específica vigente.

* Condiciones estéticas:

La edificación se ajustará, en sus características volumétricas y uso de materiales, al entorno en que se ubicará.

En las zonas de equipamientos E.Q.-1 y E.Q.-2 se permite la realización de elementos de infraestructura de servicio específico del Sector, los cuales no consumirán edificabilidad ni tendrán que adaptarse a las determinaciones anteriores, sino a las específicas requeridas por su función.

3.4. - Parcelas de infraestructuras.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a esta tipología son las que figuran, Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión ", indicadas con las siglas S.I.-1, y S.I.P.-2.,

La primera es de dominio y uso públicos y la segunda es de dominio y uso privado.

* Ocupación máxima:

La superficie máxima ocupada con la edificación será la requerida para su finalidad, cumpliendo con las condiciones de retranqueo.

* Retranqueos:

La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela.

* Altura de la edificación y pendiente de cubiertas

La altura máxima será la requerida, justificadamente, para el cumplimiento de los fines a que se destine. Las infraestructuras que se desarrollen solo podrán ser destinadas al ámbito del Sector e irán dedicadas a prestaciones de servicios generalizados de la colectividad.

* Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Se exigirá, como mínimo, el cumplimiento de la normativa sectorial específica vigente.

* Condiciones estéticas:

La edificación se ajustará, dentro de lo que sea compatible con sus funciones específicas, en sus características volumétricas y uso de materiales, al entorno en que se ubicará.

3.5.- Zona de espacios libres. Jardines.

* Ambito de aplicación:

Las parcelas destinadas a esta tipología son las que figuran, Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión ", indicadas con las siglas E.L.-1, E.L.-2, E.L.-3, E.L.-4 Y E.L.P.-5.

Las cuatro primeras son de dominio y uso públicos y la quinta es de dominio y uso privado.

El espacio libre E.L.P:-5 ya ha sido regulado en el apartado 2.2. "vivienda colectiva", de este capítulo

* Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será de 0,02 m² / m². para aquellas construcciones auxiliares o quioscos que puedan ser necesarios o permitidos en estas instalaciones.

* Altura de la edificación y pendiente de cubiertas

La altura máxima permitida será de 3,50 m.

* Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Se exigirá, como mínimo, el cumplimiento de la normativa sectorial específica vigente.

* Condiciones estéticas:

La edificación se ajustará, en sus características volumétricas y uso de materiales, al entorno en que se ubicará.

* Condiciones funcionales.

El porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales no debe ser inferior al 50 por ciento.

En el interior de la E.L.-1 debe preverse un área especial reservada para juegos infantiles, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

3.6.- Zona de Viario Público.

Constituida por las vías de circulación rodada, aceras anejas y aparcamientos públicos, grafiados Plano PO. – 1.: "Plano de Ordenación y Gestión",. del presente Plan Parcial.

Las calzadas y aceras se ajustarán en trazado y secciones a lo establecido en el plano correspondiente.

Los aparcamientos públicos definidos son indicativos pudiendo ser modificados, siempre que se mantenga el número de plazas total del Sector.

Capítulo 4. Cálculo del aprovechamiento medio.

La definición el aprovechamiento medio se recoge en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el apartado “1.2. - Ponderación entre usos” del Capítulo 1. “Relación de las determinaciones de ordenación detallada propuestas en el Plan Parcial” del TITULO IV. “Ordenación detallada” de la Memoria Vinculante del presente Plan Parcial se determino la edificabilidad lucrativa ponderada u homogeneizada del mismo; por otra parte, en el apartado 2 1., “Situación, límites y superficie”, del Capítulo. 2. “Características físicas y territoriales” del TITULO. I., “Características del ámbito”, de este mismo Documento se manifestó la superficie del Sector con derecho a aprovechamiento, parcelas de titularidad privada integrantes del Sector, ya que el antiguo “Camino de Vistahermosa” no había sido obtenido de forma honerosa.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto el cálculo del Aprovechamiento medio es inmediato al ser el cociente entre las dos cantidades anteriores.

En el Cuadro adjunto se recogen las edificabilidades lucrativas de las distintas unidades edificatorias, los coeficientes de ponderación correspondientes y las edificabilidades homogeneizadas, así como el aprovechamiento medio resultante:

UNIDAD	USO	TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	COEF. POND.	EDIF. HOMOG.
U.E.C.P.-1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	4.291	0,7	3.004
U.E.C.P.-2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	3.366	0,7	2.356
U.E.C.P.-3	RESIDENCIAL	COLECTIVA	3.880	0,7	2.716
U.E.C.P.-4	RESIDENCIAL	COLECTIVA	3.880	0,7	2.716
U.E.C.P.-5	RESIDENCIAL	COLECTIVA	4.794	0,7	3.356
U.E.P.-6	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	2.350	1,0	2.350
U.E.P.-7	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	2.350	1,0	2.350
U.E.H.-8	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.000	1,0	3.000
U.E.H.-9	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.000	1,0	3.000
U.E.H.-10	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.200	1,0	3.200
U.E.H.-11	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	3.200	1,0	3.200
U.E.H.-12	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	2.000	1,0	2.000
U.E.H.-13	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	1.200	1,0	1.200
U.E.P.-14	RESIDENCIAL	UNIF. PAREADA	1.410	1,0	1.410
U.E.H.-15	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	6.800	1,0	6.800
U.E.H.-16	RESIDENCIAL	UNIF. ADOSADA	1.200	1,0	1.200
U.E.A.-1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	1.266	1,4	1.772
U.E.A.-2	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	606	1,4	849
U.E.A.-3	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	564	1,4	790
U.E.A.-4	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	1.486	1,4	2.081
U.E.A.-5	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	878	1,4	1.229
U.E.A.-6	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	865	1,4	1.210
E.Q.P.-2	EQUIPAMIENTO	PRIVADO	500	0,5	250
SUPERFICIE			115.371	56.085	52.038
<u>Aprovechamiento medio</u>					<u>0,4510</u>

CAPÍTULO 5.- FICHAS URBANÍSTICAS.

<u>VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA U.E.P.</u>	
Ambito de aplicación	U.E.P. - 6, U.E.P. - 7 y U.E.P. - 14. del Plano de Ordenación PO.-.1.
Parcela mínima	240 m2.
Ocupación máxima	50% de la superficie total de la parcela
Ocupación mínima	No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 50 m2. en superficie construida distribuida.
Retranqueos	La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.
Edificabilidad máxima	La edificabilidad máxima será de 235 m2. , en las unidades U.E.P.- 6 ,U.E.P.- 7 y U.E.P. - 14.
Altura máxima	La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
Pendiente máxima de cubierta	La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados.
Aparcamientos	Una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² . de edificación residencial o fracción de 100 m2
Otras condiciones:	<p>Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas.</p> <p>Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.</p> <p>Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta.</p> <p>Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts.</p> <p>Se admite cubierta plana</p>

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA U.E.H.

Ambito de aplicación	U.E.H. - 8, U.E.H. - 9, U.E.H. - 10, U.E.H. - 11, U.E.H. - 12, U.E.H. - 13 y U.E.H. - 15. del Plano de Ordenación PO.-.1.
Parcela mínima	160 m2.
Ocupación máxima	60% de la superficie total de la parcela
Ocupación mínima	No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 50 m2. en superficie construida distribuida.
Retranqueos	La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.
Edificabilidad máxima	La edificabilidad máxima es 200 m2. sobre parcela neta..
Altura máxima	La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
Pendiente máxima de cubierta	La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados.
Aparcamientos	Una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² . de edificación residencial o fracción de 100 m2
Otras condiciones:	Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana

<u>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA U.E.A.</u>	
Ambito de aplicación	U.E.A.-1, U.E.A.-2,, U.E.A.-3, U.E.A.-4,, U.E.A.-5 y U.E.A.-6. del Plano de Ordenación PO.-.1.
Parcela mínima	1.000 m2.
Ocupación máxima	30% de la superficie total de la parcela
Ocupación mínima	No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 50 m2. en superficie construida distribuida.
Retranqueos	La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.
Edificabilidad máxima	La edificabilidad máxima es 0'28 m2./m2 sobre parcela neta actual o resultante de su reparcelación con un Estudio de Detalle...
Altura máxima	La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
Pendiente máxima de cubierta	La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados.
Aparcamientos	Una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² . de edificación residencial o fracción de 100 m2
Otras condiciones:	Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana

VIVIENDA COLECTIVA U.E.C. y U.E.C.P.

Ambito de aplicación	U.E.C.P.- 1, U.E.C.P.- 2, U.E.C.P.- 3, U.E.C.- 4 y U.E.C.- 5.. del Plano de Ordenación PO.-.1.															
Parcela mínima	162 m2., con una fachada mínima de 9 m. de longitud.															
Ocupación máxima	83'33% de la superficie total de la parcela															
Ocupación mínima	No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 108 m2. en superficie construida distribuida.															
Retranqueos	La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.															
Edificabilidad máxima	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">U.E.C.P.-1</td> <td style="width: 20%;">27 VIV.</td> <td style="width: 60%;">4.291 m2. Edif..</td> </tr> <tr> <td>U.E.C.P.-2</td> <td>21 VIV.</td> <td>3.366 m2. Edif..</td> </tr> <tr> <td>U.E.C.P.-3</td> <td>23 VIV.</td> <td>3.880 m2. Edif..</td> </tr> <tr> <td>U.E.C.P.-4</td> <td>24 VIV.</td> <td>3.880 m2. Edif..</td> </tr> <tr> <td>U.E.C.P.-5</td> <td>30 VIV.</td> <td>4.794 m2. Edif..</td> </tr> </table>	U.E.C.P.-1	27 VIV.	4.291 m2. Edif..	U.E.C.P.-2	21 VIV.	3.366 m2. Edif..	U.E.C.P.-3	23 VIV.	3.880 m2. Edif..	U.E.C.P.-4	24 VIV.	3.880 m2. Edif..	U.E.C.P.-5	30 VIV.	4.794 m2. Edif..
U.E.C.P.-1	27 VIV.	4.291 m2. Edif..														
U.E.C.P.-2	21 VIV.	3.366 m2. Edif..														
U.E.C.P.-3	23 VIV.	3.880 m2. Edif..														
U.E.C.P.-4	24 VIV.	3.880 m2. Edif..														
U.E.C.P.-5	30 VIV.	4.794 m2. Edif..														
Altura máxima	La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m															
Pendiente máxima de cubierta	La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados.															
Aparcamientos	Una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² . de edificación residencial o fracción de 100 m2															
Otras condiciones:	<p>Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas.</p> <p>Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.</p> <p>Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta.</p> <p>Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts.</p> <p>Se admite cubierta plana</p>															

<u>EQUIPAMIENTO E.Q. y E.Q.P.</u>	
Ambito de aplicación	E.Q.-1, E.Q.-2 y E.Q.P.-3., . del Plano de Ordenación PO.-.1.
Parcela mínima	1.000 m2.,.
Ocupación máxima	75% de la superficie total de la parcela
Ocupación mínima	No se podrán realizar edificación cuya ocupación sea inferior a 108 m2. en superficie construida distribuida.
Retranqueos	La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.
Edificabilidad máxima	E.Q.- 1 1'5 m2./m2. E.Q.- 3 1'5 m2./m2. E.Q.P.-2 500 m2. Edif..
Altura máxima	La altura máxima será de vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público o 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
Pendiente máxima de cubierta	La pendiente máxima de cubiertas será del 35 grados.
Otras condiciones:	Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana

<u>ESPACIOS LIBRES. E. L. y E.L.P.</u>	
Ambito de aplicación	E.L.-1, E.L.-2, E.L.-3, E.L.-4 Y E.L.P.-5.. del Plano de Ordenación PO.-.1.
Retranqueos	La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.
Edificabilidad máxima	E.L.- 1 0'02 m2./m2. E.L.-2 0'02 m2./m2. E.L.- 3 0'02 m2./m2 E.L.-4 0'02 m2./m2. E.L.P.-5 No se permite sobre rasante, bajo rasante garajes y trasteros.
Altura máxima	La altura máxima será de 3,50 m
Otras condiciones:	Se recuperará toda la tierra vegetal posible, reutilizándola posteriormente en los E.L. Las especies vegetales que se proyecten deberán de ser de bajo consumo hídrico. En el E.L.- 1 se dispondrá al menos una zona de juegos infantiles de 200 m2.

PARCELAS DE INFRAESTRUCTURA S.I.- 1 y S.I.P...- 2

Ambito de aplicación	S.I.-1, y S.I.P.-2., del Plano de Ordenación PO.-.1.
Ocupación máxima	La requerida para su finalidad
Altura máxima	La requerida para su finalidad
Retranqueos	La edificación que se realice se retranqueará como mínimo 5,00 m. respecto de la alineación de la calle principal y 3'00 m respecto del resto de las lindes de la parcela, incluyendo, en este caso, la calle transversal en las parcelas de esquina, se exceptúa de la condición de retranqueo la medianería que delimita las dos parcelas y viviendas adosadas.
Otras condiciones:	Se realizarán las construcciones necesarias cuidando, en todo lo posible, la adecuación de las mismas al entorno físico en que se encuentran. Deberán cumplir las determinaciones establecidas en sus respectivas regulaciones sectoriales.

TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Red viaria.

La red viaria se ajustará al trazado, alineaciones, rasantes y dimensiones señaladas en los Planos correspondientes del Plan Parcial.

El dimensionamiento del firme se atenderá a lo previsto en la Instrucción de Carreteras vigente en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, o a cualquier método de cálculo reconocido, en el que se tengan en cuenta las características geotécnicas de la explanación, las características estático-resistentes del firme, y las acciones mecánicas de las cargas actuantes.

Las calzadas irán provistas de señalización horizontal y vertical, especialmente los pasos peatonales y las intersecciones en que se requiera la realización de "STOP".

Todas las calzadas estarán delimitadas a ambos lados por aceras para peatones de 2,00 m. de ancho y, excepcionalmente, no podrán ser inferiores a 1,75 m. de ancho mínimo, dispuestas a distinto nivel de las calzadas correspondientes. En su diseño, y posterior ejecución, se evitará la formación de badenes sucesivos originados por los accesos a las parcelas.

Las aceras irán delimitadas por bordillos prefabricados o de piedra natural, cumplirán la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Tanto los bordillos como el pavimento de las aceras deberán reunir las necesarias condiciones de resistencia al desgaste, resistencia mecánica, antideslizamiento y buen aspecto estético.

Capítulo 2. Espacios libres.

Los espacios libres públicos se proyectarán de manera que más del cincuenta por ciento de su superficie sea destinada a zonas permeables, es decir, a jardines y plantaciones de especies vegetales.

Se definirán plantaciones cuyo consumo de agua sea reducido.

En el interior del espacio E.L.-1 se definirá un espacio de una superficie no menor de doscientos metros cuadrados destinada a juegos infantiles, debidamente equipada con su mobiliario urbano específico.

Se proyectarán bancos y papeleras que permitan un uso adecuado de los espacios libres.

Se definirán sendas peatonales interiores a los espacios libres públicos. Las sendas peatonales de los espacios libres públicos se dividen en dos categorías: principales y secundarias. Las primeras son las que surgen directamente

de las calles del entramado urbano del Sector. Las secundarias son las que se derivan de las principales y que, lógicamente, no se dirigen a la red urbana de calles. Los pavimentos de las sendas peatonales de los espacios libres serán, como mínimo, de material granular compactado (zahorra natural compactada) las secundarias, y de base granulara y capa superficial de mezcla bituminosa, las principales

Las sendas peatonales estarán debidamente iluminadas con luminarias adecuadas, con alto rendimiento fotométrico y bajo índice de contaminación lumínica. El nivel de iluminancia a alcanzar en las sendas principales será como mínimo de 15 lux y en las secundarias de 10 lux.

La tierra vegetal procedente del resto del Sector, de la superficie destinada a viales y equipamientos públicos, se acopiará en caballeros de un espesor no superior a un metro cincuenta centímetros para, posteriormente ser utilizada en la obra, en particular en las zonas ajardinadas de los espacios libres, tras su acondicionado y abonado.

Capítulo 3. Servicios urbanos.

3.1.- Distribución de agua.

El cálculo hidráulico de la red de distribución deberá efectuarse bajo las siguientes condiciones:

- * Dotación mínima diaria: 200 litros / habitante / día.
- * Velocidad máxima de circulación del agua: 2.5 m. / seg.
- * Factor mínimo de punta de cálculo: 2.5.
- * Presiones de servicio en todos los puntos de la red; superiores a 20 m. c. a.

Se instalarán hidrantes contra incendios en lugares fácilmente visibles y accesibles, se dispondrán uno por cada doscientos metros de red de distribución.

La red ira dotada de las válvulas de corte, ventosas y desagües necesarios para su correcto mantenimiento y explotación. Las tuberías serán de P.V.C. de 90 mm. de diámetro mínimo y 10atmosferas de presión nominal.

3.2.- Alcantarillado.

Se proyectará una doble red separativa, la primera destinada a recoger y canalizar las aguas residuales y la segunda a recoger y transportar las aguas pluviales.

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado de aguas residuales serán las siguientes:

- * La red recogerá la totalidad de aguas residuales domésticas, procedentes de los vertidos domiciliarios. Estas aguas serán conducidas mediante un emisario al Colector General de Miranda de Azán y Aldeatejada que, en la actualidad ejecuta la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, para, posteriormente, ser transportadas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.

- * La pendiente mínima de las alcantarillas será de 0.5%, salvo que razones técnicas y de seguridad justifiquen su reducción.

- * En el trazado de la red, no se producirán escalones ascendentes ni en solera ni en clave.

- * Los pozos de registro se dispondrán en todos los puntos de cambio de alineaciones en planta, variación de pendiente longitudinal, cambios de sección de la conducción y a distancia no superior a 50 m. entre cualquiera de ellos.

- * Todas las cabeceras de alcantarillas irán provistas de pozos de limpia.

- * El material de las tuberías a emplear será el P.V.C. corrugado con módulo de rigidez circunferencial no menor de 8 KN/m².

- * El diámetro mínimo de las conducciones será 300 mm.

- * Las acometidas se realizarán con tuberías de la misma naturaleza y diámetro de 200 mm., uniéndose a las conducciones mediante clips elastoméricos. Las acometidas se realizarán a tubería.

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado de aguas pluviales serán las siguientes:

- * La red recogerá las aguas pluviales con origen en las parcelas, mediante acometidas específicas, y con origen en los viales y espacios libres públicos a través de los sumideros. Estas aguas serán conducidas mediante un emisario al Arroyo del Zurguen, disponiendo previamente una arqueta de vertido, y a través de éste al río Tormes. El Arroyo del Zurguen es el punto bajo al que drenaban, con anterioridad, la totalidad de fincas integrantes del Sector.

El cálculo del caudal de aguas pluviales que es preciso evacuar del Sector se realizará por la aplicación del Método Hidrometeorológico de J. R. Témez para el Cálculo de Avenidas para un período de retorno de diez años.

* La pendiente mínima de las alcantarillas será de 0.5%, salvo que razones técnicas y de seguridad justifiquen su reducción.

* En el trazado de la red, no se producirán escalones ascendentes ni en solera ni en clave.

* Los pozos de registro se dispondrán en todos los puntos de cambio de alineaciones en planta, variación de pendiente longitudinal, cambios de sección de la conducción y a distancia no superior a 50 m. entre cualquiera de ellos.

* Todas las cabeceras de alcantarillas irán provistas de pozos de limpia.

* El material de las tuberías a emplear será el P.V.C. corrugado con módulo de rigidez circunferencial no menor de 8 KN/m².

* El diámetro mínimo de las conducciones será 300 mm.

* Las acometidas se realizarán con tuberías de la misma naturaleza y diámetro de 200 mm., uniéndose a las conducciones mediante clips elastoméricos. Las acometidas se realizarán preferentemente a pozos de registro.

* En el colector general (emisario) de las aguas pluviales se dispondrá un sistema de retención de grasas y elementos gruesos antes de su vertido al cauce receptor.

3.3.- Energía eléctrica.

La red de distribución de energía eléctrica se adaptará en su cálculo a las siguientes hipótesis:

* La potencia mínima por vivienda será de 5.750 w.

* La potencia mínima inicial para dotaciones será 100 w / m², debiendo respetarse lo definido en la Instrucción Técnica Complementaria, ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, para el cálculo de las acometidas e instalaciones de enlace.

En todo caso se dejará un tubo de canalización eléctrica vacío que discurrirá desde el centro de transformación a las áreas de equipamientos..

* Los coeficientes de simultaneidad en función del número de acometidas serán los definidos en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

* Las canalizaciones eléctricas se realizará con tuberías de polietileno corrugado exterior liso interior de diámetro nominal mínimo 160 mm., provistas de alambre guía.

* Las arquetas de la red eléctrica serán de 70 x 70 cm. de luz libre interior con tapas de fundición dúctil.

* Serán tenidas en cuenta las prescripciones establecidas en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión del Ministerio de Industria, así como Las Normas de la Compañía Suministradora, que estén debidamente aprobadas por el Servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.

3.4.- Alumbrado público.

La red de distribución de alumbrado público, se adaptará en su cálculo a las siguientes hipótesis:

* Las vías públicas tendrán una luminancia media mínima de 1,20 cd / m². La iluminancia media mínima en los jardines públicos será de 10 lux.

* Las lámparas, que se utilicen permitirán una discriminación de los colores, suficientes para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

* No se proyectaran luminarias cuyo flujo luminoso se proyecte directamente hacia su hemisferio superior.

* Serán tenidas en cuenta las prescripciones establecidas en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión del Ministerio de Industria, así como Las Normas de la Compañía Suministradora, que estén debidamente aprobadas por el Servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.

* El cuadro de control irá dotado de un programador astronómico y de una toma de fuerza, cada línea irá protegida con un magnetotérmico y un diferencial.

3.5. – Red de telecomunicaciones.

Se dispondrán dos redes de telecomunicaciones una para los servicios de Telefónica de España S.L., con las características y exigencias propias de sus redes y, por otra parte, otra red constituida por una canalización con dos tubos de P.V.C. de 110 mm. de diámetro y la infraestructura necesaria (obra civil), que permita la instalación, por parte de una empresa de servicios de telecomunicaciones, de los conductores que garanticen unas buenas condiciones para la prestación de los servicios específicos.

La empresa Telefónica de España S.L., en su condición de prestadora del servicio universal obligatorio de telecomunicaciones puede optar por realizarlo por medio de cable, en cuyo caso suscribiría un convenio para aportación de material telefónico, o por medio de ondas, en esta última opción no requeriría infraestructura de canalizaciones alguna.

3.6. – Red de gas.

Se dispondrá la infraestructura necesaria (obra civil), que permita la instalación, por parte de La empresa de concesionaria del servicio de distribución de gas, de las conducciones que garanticen unas buenas condiciones para la prestación de los servicios específicos.

3.7. – Red de riego.

Desde un sondeo existente que capta aguas subterráneas, situado en la parcela S.I.P.-2 en la que se ejecuta un depósito de acumulación y una caseta de control, se dispondrá una red principal de riego de la que se derivan distintos ramales secundarios controlados por electroválvulas que, a su vez, son el origen de las acometidas de riego individuales de cada una de las redes particulares y de los espacios libres públicos del Sector.

Las canalizaciones de riego serán de polietileno de diez atmósferas de presión nominal.

El diámetro mínimo de la red principal será 63 mm. y el de la red secundaria 50 mm.

Será preciso disponer una canalización para cables para poder programar y actuar sobre las electroválvulas previstas.

TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Capítulo 1. - Planeamiento de desarrollo.

1.1.- Unidades de actuación

Dadas las características del sector objeto del presente Plan Parcial, extensión, ordenación, estructura de la propiedad y los condicionantes previos, se dispone como una única unidad de gestión urbanística integrada, que coincide con el ámbito del Sector SUD-1, por lo que se considera una única unidad de actuación.

1.2.- Estudio de detalle.

Al amparo del presente Plan Parcial, podrán formularse estudios de Detalle, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y con el capítulo IV. Sección 1ª. del Reglamento correspondiente, con las finalidades en ellos previstas.

En particular, se podrá realizar un Estudio de detalle en las unidades U.E.C.P.-1, U.E.C.P.-2, U.E.C.P.-3, U.E.C.-4 y U.E.C.-5 para reordenar los volúmenes, en particular los fondos edificables y las alturas, en su caso, manteniendo, como límite máximo, la edificabilidad y el número de viviendas asignado a cada una de estas unidades,.

Capítulo 2. - Gestión urbanística..

2.1. - Proyecto de actuación.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial es preciso tramitar el correspondiente Proyecto de Actuación, que es el instrumento de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución del Plan parcial y el desarrollo urbanístico que conlleva.

El Proyecto de Actuación debe establecer las siguientes determinaciones:

a) Determinaciones generales.

- Sistema de actuación propuesto.
 - Urbanizador propuesto.
 - Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en el Sector SUD-1
 - Relación de los propietarios de las fincas incluidas en el Sector.
 - Documentos de información, que reflejen adecuadamente las características relevantes del Sector SUD-1.
 - Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al Artículo 202, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.
 - Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.
- #### b) Determinaciones sobre la urbanización del Sector.
- #### c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en el Sector.

El Proyecto de Actuación no puede establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

2.2.- Parcelaciones.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano.

La parcelación del Sector SUD-1 es la propuesta en el Plano PO.- 3.: "Plano de Parcelación" de este Plan Parcial, esta parcelación podrá ser modificada en el Proyecto de Actuación, siempre y cuando se conserven las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Las parcelas definidas en el Plano PO.- 3.: "Plano de Parcelación", podrán agruparse para obtener nuevas parcelas, que en todo caso habrán de ajustarse a lo establecido en este Plan Parcial.

Varias parcelas iniciales agrupadas podrán subdividirse con posterioridad, siempre y cuando el número de parcelas resultantes no sea superior ni inferior al de las parcelas inicialmente agrupadas, y las parcelas resultantes cumplan con las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial.

2.3.- Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación.

No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones del Plan Parcial que desarrollan, dentro del perímetro de definición del Plan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Salamanca, Junio de 2.012

Fdo: Miguel Angel Martín Rodríguez
Ingeniero de caminos

ANEJO N.º 1.

SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

SECTOR SUD - 1 DE ALDEATEJA

Clasificación	Urbanizable
Categoría	Delimitado
Superficie total del Sector	117.060 m2,
Superficie con derecho a aprovechamiento	115.371 m2,
Edificabilidad máxima del Sector	0,50 m2/m2
Densidad máxima del Sector	25 viv/ha.
M2, construibles en usos lucrativos	56.085 m2,
Nº. Máximo de viviendas	288 viviendas

Destino de la edificabilidad lucrativa

	USO	TIPOLOGIA	UNIDAD	SUPERFICIE	Nº, VIV.	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	COLECTIVA V.P.P.	U.E.C.P.-1	1.778	27	4.291
			U.E.C.P.-2	1.240	21	3.366
			U.E.C.P.-3	1.591	23	3.880
			U.E.C.P.-4	1.544	24	3.880
			U.E.C.P.-5	1.754	30	4.794
			SUBTOTAL			7.907
	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR PAREADA	U.E.P.-6	2.447	10	2.350
			U.E.P.-7	2.504	10	2.350
			U.E.P.-14	1.511	6	1.410
	SUBTOTAL			6.462	26	6.110
	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR EN HILERA	U.E.H.-8	2.608	15	3.000
			U.E.H.-9	2.664	15	3.000
			U.E.H.-10	2.768	16	3.200
			U.E.H.-11	2.825	16	3.200
			U.E.H.-12	1.820	10	2.000
			U.E.H.-13	1.046	6	1.200
			U.E.H.-15	5.724	34	6.800
			U.E.H.-16	1.080	6	1.200
	SUBTOTAL			20.535	118	23.600
	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR AISLADA	U.E.A.-1	4.520	4	1.266
			U.E.A.-2	2.165	2	606
			U.E.A.-3	2.015	2	564
			U.E.A.-4	5.308	5	1.486
U.E.A.-5			3.134	3	878	
U.E.A.-6			3.088	3	865	
SUBTOTAL			20.230	19	5.664	
TOTAL RESIDENCIAL				55.134	288	55.585
EQUIPAMIENTO	PRIVADO	E.Q.P.-2	1.952		500	
ESPACIO LIBRE	PRIVADO	E.L.P.-5	2.221			
TOTAL LUCRATIVO				59.307	288	56.085

CESIONES	APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4510		
	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PONDERADO		52.038 m2,		
	CESIONES EXIGIDAS POR REGLAMENTACION				
	EQUIPAMIENTOS		15/100 m2, edif. const. 5%/Sup. Sector	8413 m2, 5853 m2,	
	ESPACIOS LIBRES		20/100 m2, edif. Const., 10%/Sup. Sector	11217 m2, 11706 m2,	
	PLAZAS DE APRCAMIENTOS		1/100 m2, edif. const.	561	
	CESIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL				
	EQUIPAMIENTO	PUBLICO	E.Q.- 1 E.Q.- 3	4.221 5.401	6.332 8.102
	SUBTOTAL EQUIPAMIENTO PUBLICO			9.622	14.433
	EQUIPAMIENTO	PRIVADO	E.Q.P.-2	1.952	2.310
	TOTAL EQUIPAMIENTO			11.574	2.310
	ESPACIO LIBRE	PUBLICO	E.L.-1 E.L.-2 E.L.-3 E.L.-4	14.555 756 1.988 1.300	291 15 40 26
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES			18.599	372
	PARCELAS	PUBLICO	S.I.- 1	159	
	INFRAESTRUC.	PRIVADA	S.I.P.- 2	157	
	SUBTOTAL PARCELAS INFRAESTRUCTURAS,			316	
	VIARIO; CALZADAS, ACERAS Y APRCAMIENTOS			29.216	
	SUBTOTAL VIARIO PUBLICO			29.216	
	TOTAL CESIONES			57.753	14.805
	TOTAL SECTOR SUD - 1			117.060	288 70.890

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.

INDICE:

PO - 1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E: 1/1.000.

PO - 2. PLANO DE REPLANTEO. E: 1/1.000.

PO - 3. PLANO DE PARCELACION. E: 1/1.000.

PO - 4. PLANO DE INFRAESTRUCTURAS.

PO - 4.1. RED VIARIA.

PO - 4.1.1. Planta general, Alineaciones y situación de perfiles. E:
1/1.000.

PO - 4.1.2..Perfiles longitudinales y secciones de las calles.

PO - 4.1.2.1..Perfiles longitudinales y secciones de las calles. – I
E: 1/1.000.

PO - 4.1.2.2..Perfiles longitudinales y secciones de las calles.– II
E: 1/1.000.

PO - 4.1.2.3..Perfiles longitudinales y secciones de las calles– III
E: 1/1.000.

PO - 4.1.3..Perfiles transversales.

PO - 4.1.3.1..Perfiles transversales. – I. E: 1/200.

PO - 4.1.3.2..Perfiles transversales.. – II. E: 1/200.

PO - 4.1.3.3..Perfiles transversales. – III. E: 1/200.

PO - 4.2. RED DE DISTRIBUCIÓN.. E: 1/1.000.

PO - 4.3. RED DE ALCANTARILLADO..

PO - 4.3.1. Aguas residuales.. E: 1/1.000.

PO - 4.3.2. Aguas pluviales.. E: 1/1.000.

PO – 4.4.. ALUMBRADO PÚBLICO. E: 1/1.000.

PO - 4.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. E: 1/1.000.

PO - 4.6. RED TELEFÓNICA. E: 1/1.000.

PO - 4.7. RED DE TELECOMUNICACIONES.. E: 1/1.000.

PO - 4.8. RED DE GAS. E: 1/1.000.

PO - 4.9. RED DE RIEGO. E: 1/1.000.

DN-EE - ESTUDIO ECONÓMICO.

DN-EE - ESTUDIO ECONÓMICO.

INDICE:

TITULO I.- Programación..

TITULO II. Análisis económico.

Capítulo.1. - Costes de urbanización y Convenios.

Capítulo.2. - Honorarios profesionales.

Capítulo.3. - Costes repercutidos del sector UBZ. 26..

Capítulo.4. - Coste total.

Capítulo.5. - Viabilidad económica.

TITULO III. – Informe de sostenibilidad económica.

Capítulo 1.- Introducción

Capítulo 2.- **Impacto del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Aldeatejada en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias.**

Capítulo 3.- Impacto del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Aldeatejada en cuanto a implantación y mantenimiento de los servicios urbanos del Sector.

Capítulo 4.-.- Impacto positivo del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local.

Capítulo 5.-- Conclusión final.

ANEJO 2.- Presupuesto de las obras de urbanización..

ANEJO 3.- Convenios..

DN-EE - ESTUDIO ECONÓMICO.

TITULO I.- PROGRAMACION.

Sobre la base de lo establecido en los artículos 49 y 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se define la siguiente programación, en la que se reflejan los períodos de tiempo requeridos para la culminación de las distintas fases del desarrollo urbanístico del Sector SUD.- 1 de Aldeatejada, partiendo de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Proyecto de Actuación con reparcelación: OCHO MESES.
- Proyecto de Urbanización: OCHO MESES desde la aprobación del Proyecto de Actuación.
- Obras de Urbanización. Comienzo: TRES MESES desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Obras de Urbanización. DIECISEIS MESES desde el inicio de las mismas.
- Obras de edificación. Comienzo: DOCE MESES desde el inicio de las obras de urbanización.

Salamanca, Junio de 2.012

Fdo: Miguel Angel Martín Rodríguez
Ingeniero de caminos

TITULO II. ANÁLISIS ECONÓMICO.

Capítulo.1. - Costes de urbanización.

Los costes de la urbanización requerida para culminar la actuación propuesta son los que figuran, especificados por partidas, conformes con los Planos de Plan, en el anejo adjunto al presente Documento "ANEJO 3.- Presupuesto de las obras de urbanización" Su importe asciende a la cantidad de TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MILNOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS. (3.151.098'41 €.).

Para permitir el desarrollo urbanístico del Sector se han suscrito tres convenios con el Ayuntamiento de Aldeatejada, estos convenios se recogen en el Anejo nº. 3 del presente Documento y su importe asciende a:

- Convenio para abastecimiento de agua al Sector.	4.655' 59 €.
- Convenio para el refuerzo y ampliación del sistema general de saneamiento	19.889'25 €.
- Convenio para incrementar el límite de viviendas por hectárea. (25 - 20) x 11'5371 = 57,- 57 x 3.000 = 171.000 €.	171.000'00 €.
TOTAL CONVENIOS	195.544'84 €.

Asciende el importe económico por los convenios suscritos con el Ayuntamiento a la cantidad de CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (195.544'84 €.)

Capítulo.2. - Honorarios profesionales.

Se establece la siguiente previsión de costes para la redacción del Plan Parcial, del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización, asimismo, se prevé una cantidad destinada a los gastos de gestión del Plan.

- Honorarios Plan Parcial.	49.173'60 €
- Honorarios Topografía y geotecnia.	9.500'00 €.
- Honorarios Proyecto de Actuación.	18.799'67 €.
- Honorarios Proyecto de Urbanización.	
H = 0'032 X 3.097.689'96 =	99.126'08 €.

- Honorarios Registrador de la Propiedad	18.750.00 €.
- Honorarios gestión.	36.000.00 €.
	<hr/>
TOTAL	231.349'35 €
18 % I.V.A.	41.642'88 €
TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES	<hr/> 272.992'23 €

Asciende el total de los Honorarios Profesionales de la actuación urbanística propuesta a la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON VEINTITRES CENTIMOS.

Capítulo.3. - Coste total.

El coste total de la actuación urbanística, teniendo en cuenta las obras de urbanización del Sector SUD-1 y los honorarios profesionales, es de:

- COSTES DE URBANIZACION	3.151.098'41 €.
- CONVENIOS.	195.544'84 €.
- HONORARIOS PROFESIONALES	272.992'23 €.
TOTAL	<hr/> 3.619.635'48 €.

Asciende el coste total de la actuación urbanística a la cantidad de TRES MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS.

Capítulo.4. - Viabilidad económica.

Teniendo en cuenta que el número de viviendas de uso residencial lucrativo, constitutivas del aprovechamiento lucrativo del Sector, es de 288, se tiene un coste de repercusión de los costes de urbanización por vivienda de:

$$3.619.635'48:288 = 12.568'18 \text{ € por vivienda}$$

La edificabilidad total del Sector es de 57.685 m2., por consiguiente el desarrollo urbanístico del Sector representa sobre el m2. de edificabilidad lucrativa, la cantidad de

$$3.619.635'48:57.685 = 64'54 \text{ € por m2. de edidficabilidad.}$$

A su vez. las 288 viviendas residenciales representan una superficie de suelo edificable de 56.175 m2., incluido el suelo del equipamiento privado, por lo que la repercusión del coste de las obras de urbanización sobre el m2. de parcela residencial asciende a:

$$3.619.635'48:57.085 = 63'40 \text{ €. por m2. de parcela residencial o equipamiento privado.}$$

Considerando la totalidad de la superficie urbanizada, integrante del Sector SUD-1., es decir el Sector propiamente dicho y el "Camino de Vistahermosa", situado en su lateral oeste, cuya cuantía asciende a 117.080 m2., se tiene una repercusión económica de las obras de urbanización por m2. de suelo urbanizado de :

$$3.619.635'48:117.080 = 30'92 \text{ € por m2. de suelo urbanizado.}$$

El coste del suelo considerado, así cómo los valores anteriormente obtenidos, la situación del mercado y las características de la urbanización prevista, unida a la situación geográfica de la misma permiten establecer la viabilidad económica de la actuación urbanística planteada

Es preciso hacer constar que en la totalidad de operaciones y relaciones anteriores se ha incluido el I. V. A.

TITULO III. - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.-

Capítulo 1.- Introducción

El artículo 15.4 de la reciente Ley 8/07, de Suelo, de 28 de mayo, establece que entre la documentación que debe incluirse en todo instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización –en la terminología de la nueva Ley- ha de existir el denominado Informe o memoria de sostenibilidad económica. De conformidad con la interpretación-adaptación transitoria que de dicha nueva Ley se realiza para el ámbito de Castilla y León por la Orden FOM/1.083/07, de 12 de junio (BOCyL número 117, de 18 de junio), dicho documento debe formar parte de todo Plan Parcial.

Aunque parece evidente la intención del Legislador al establecer la obligatoriedad de ese documento, está claro que los objetivos señalados en el propio artículo 15.4 parecen más propios del Planeamiento general que del de desarrollo.

La novedad de dicha exigencia ha pasado prácticamente desapercibida para la reciente Instrucción Técnica Urbanística 1/07, lo que relativiza, al menos temporalmente, su virtualidad en tanto se la dota de mayor contenido por la normativa autonómica cuando ésta proceda a su adaptación a la nueva normativa estatal de carácter básico, ya que dicha Instrucción Técnica se limita a recordar la dicción de la Ley estatal sin añadir nada nuevo.

En todo caso los aspectos que deben ser objeto de análisis en este Informe, a salvo de un contenido distinto que en el futuro se pueda ir perfilando desde la Administración regional, son dos:

- a) Impacto del presente Plan Parcial en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias;
- b) impacto del presente Plan Parcial en la Hacienda de la Administración Local actuante en cuanto a la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.

Capítulo 2.- Impacto del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Aldeatejada en cuanto a implantación y mantenimiento de infraestructuras necesarias.

Las dotaciones urbanísticas, como recuerda el apartado f) de la Disposición Adicional única del Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo, RUCyL), se pueden dividir –por lo que ahora nos interesa- en vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Aunque del tenor del artículo 15.4 de la Ley estatal 8/07, de 28 de mayo, parece quedar excluido el análisis de los *equipamientos*, en tanto que no se refiere a ellos, lo primero que debe reflejarse en este análisis es que el coste de implantación de todo ese conjunto de dotaciones urbanísticas a que se refiere el RUCyL, al no tener la consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento. En efecto, los artículos 45.1 y 128.2, ambos RUCyL contemplan como deber de los propietarios del suelo urbanizable delimitado, entre los gastos de urbanización y cesión, tanto la ejecución de las dotaciones como la cesión del terreno que los mismos precisen, incluso la ampliación o conexión con los ya existentes. El artículo 198.2 RUCyL, apartados a) y c), remacha esta idea de manera expresa.

En todo caso, parece claro que la expresión “infraestructuras” que emplea el artículo 15.4 es en modo genérico, por lo que ceñida a la terminología mucho más precisa y técnica de la normativa urbanística regional, debemos entender que se refiere a dos de las cuatro categorías de dotaciones urbanísticas: a las vías públicas y a los espacios libres públicos, por cuanto que en otro momento se refiere a los “servicios urbanos” resultantes.

Por lo dicho y en atención al artículo 45.1 RUCyL, la **implantación** de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Plan Parcial asimilables a la expresión “infraestructuras”, por tanto, tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeada su ejecución por los propietarios afectados.

El **mantenimiento** de esas “infraestructuras” (se recuerda que bajo esta rúbrica genérica aludimos a las vías públicas y a los espacios libres públicos), tampoco tiene una incidencia significativa o reseñable en la Hacienda Local si se consideran las siguientes premisas legales:

El artículo 25 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece, en sus apartados d) y l), como competencia municipal (obligación para el Ayuntamiento actuante, pues) todo lo concerniente a las vías públicas (incluida su limpieza) y parques y jardines. No debe extrañar, por tanto, que el artículo 207.1 RUCyL afirme que, una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento, *“las vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos deben integrarse en el dominio público”*.

Al hilo del párrafo anterior, es evidente que debieran ser el PGOU o las NUM las que efectuaran un análisis sobre el mantenimiento de esas obligaciones municipales a largo plazo en función de las previsiones presupuestarias del Municipio, no sólo por la globalidad con que deben ser contempladas las vías urbanas, sino porque obedecerá al ámbito más discrecional de la decisión política, ajeno a la iniciativa particular al redactar un Plan Parcial. Queremos decir que el artículo 15.4 no exige ni que la Hacienda Municipal quede indemne en el momento de la implantación de esas infraestructuras ni mucho menos –lo que habría sido un desatino, por otra parte- que tampoco le produzca afección alguna su mantenimiento futuro, sino que se limita a exigir un análisis para cuyo objeto resulta imprescindible conjugar decisiones políticas que no le corresponden más que a la Corporación Local y a sus representantes soberanos.

Al margen de esa obligación legal que pesa sobre la Corporación Municipal, no puede desconocerse la posibilidad contemplada en el artículo 208.3 RUCyL, que entra de lleno en el mantenimiento de las infraestructuras que se consideran, permitiendo alcanzar la conclusión de que ello reduciría aún más el impacto en las Arcas municipales en este sentido si se hiciera uso de esa alternativa.

Finalmente, se debe recordar que los posibles gastos por el mantenimiento de las vías públicas podría sufragarse vía contribuciones especiales, de conformidad con el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (en lo sucesivo, LHL), lo que permitiría una repercusión en los vecinos directa o especialmente afectados de hasta el 90% del coste total (artículo 31 de la LHL). Aprovechamos para recordar que las contribuciones especiales a que alude el artículo 203 RUCyL se refieren a los costes de “ejecución”, lo que ya hemos visto que no es necesario en nuestro caso, al correr los propietarios del Sector con todos los gastos de implantación.

Por tanto y como cierre de este segundo apartado se puede enumerar las siguientes conclusiones:

1º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto a la implantación de las vías públicas y de los ELP será nulo, por ser el terreno de cesión obligatoria para los propietarios del Sector y por corresponderles a los mismos la totalidad de los costes de su ejecución, incluso de conexión o refuerzo con las vías públicas ya existentes.

2º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto al mantenimiento de las vías públicas y de los ELP será muy reducido y a la largo plazo, siendo legalmente posible repercutir hasta un 90% del coste total entre los vecinos directamente beneficiados por esas obras de mantenimiento.

Capítulo 3.- Impacto del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Aldeatejada en cuanto a implantación y mantenimiento de los servicios urbanos del Sector.

Como ya se ha afirmado en el apartado anterior, el coste de implantación de los servicios urbanos, en tanto que dotaciones urbanísticas a que se refiere el RUCyL, al no tener la consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento.

Por lo expuesto y en atención al artículo 45.1 RUCyL, la **implantación** de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Plan Parcial que tienen la consideración de “servicios urbanos”, tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeada su ejecución por los propietarios del Sector (sin perjuicio de la participación que el artículo 199.b RUCyL atribuye, de conformidad con la normativa sectorial, a entidades prestadoras).

El único apartado en que la previsión de la nueva Ley obliga a realizar un análisis más profundo es el **mantenimiento** de los servicios y dotaciones implantados en el ámbito de actuación.

Se debe centrar el análisis en el mantenimiento de los servicios implantados y, en esta línea, se debe efectuar una primera afirmación: que aquellos servicios que pasen a ser de titularidad privada (red de telecomunicaciones, red de gas, red de energía eléctrica privada,...) no tienen incidencia alguna para el Ayuntamiento actuante, en tanto que su mantenimiento y conservación corresponderán, en exclusiva, a las empresas suministradoras o, incluso, a los usuarios. En este sentido se pronuncia el artículo 208.2 RUCyL *“Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen”*.

Por ello, el presente Informe debe centrarse en analizar la repercusión en las Arcas municipales por el mantenimiento de los servicios de agua domiciliaria, recogida de basuras, alcantarillado y alumbrado público. Así como éste último es un servicio cuyo mantenimiento le corresponde, en exclusiva, al Ayuntamiento, sin colaboración directa de los futuros vecinos beneficiados por dicho servicio, los otros tres no lo son. Pero como quiera que el artículo 25.2.1 de la vigente Ley de Régimen Local establece como un servicio de prestación obligatoria para todo Municipio el alumbrado público y como, además, el artículo 21.1.b LHL impide que el mismo pueda ser objeto de financiación vía tasas locales giradas a los vecinos directamente beneficiados por tal servicio, es claro que es una competencia que la Corporación debe afrontar con cargo al conjunto de impuestos locales no afectos a un concreto fin (la mayoría, por otra parte, en el vigente sistema legal), lo que igualmente determina la indemnidad para el Ayuntamiento, como se verá en el apartado siguiente.

Los tres servicios implantados restantes (agua, alcantarillado y recogida de basuras) tampoco implican coste alguno, en cuanto a su mantenimiento, para el Ayuntamiento, porque los mismos se financian vía tasas locales, figura tributaria que, conforme a los artículos 20.4 -apartados r, s y t- y 24.2 LHL y de la copiosa doctrina de los Tribunales que los han interpretado, suponen que el coste total que su mantenimiento implique debe ser sufragado por sus usuarios. Esto es, si el mantenimiento de esos tres servicios supone una determinada carga económica para el Ayuntamiento, el total de dicho coste será repercutido, vía tasas locales, a los usuarios. Es más, en ese importe total repercutible a los vecinos que disfruten de esos servicios, se pueden incluir no sólo los costes directos del propio servicio, sino los indirectos afectos al servicio (parte proporcional de gastos ordinarios, incluidos los de personal del Ayuntamiento) e, incluso, las amortizaciones de inversiones.

Así, el artículo 24.2 LHL dispone, textualmente, que *“En general, y con arreglo a lo previsto en el párrafo siguiente, el importe de las tasas por la prestación de un servicio o por la realización de una actividad no podrá exceder, en*

su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida. Para la determinación de dicho importe se tomarán en consideración los costes directos e indirectos, inclusive los de carácter financiero, amortización del inmovilizado y, en su caso, los necesarios para garantizar el mantenimiento y un desarrollo razonable del servicio o actividad por cuya prestación o realización se exige la tasa, todo ello con independencia del presupuesto u organismo que lo satisfaga. El mantenimiento y desarrollo razonable del servicio o actividad de que se trate, se calculará con arreglo, al presupuesto y proyecto aprobados por el órgano competente”.

Como es bien sabido y tal como se define en la LGT, el hecho imponible de las tasas consiste en la prestación de un servicio público o en la realización de una actividad que afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo. Desde esta perspectiva, la prestación del servicio se erige en presupuesto de hecho inexcusable, dentro de la configuración del hecho imponible, frente al carácter completamente marginal que reviste su utilización por el particular afectado, conforme ha mantenido reiteradamente la jurisprudencia (STS 13 junio 1957 -RJ 1957, 2282-), aunque advirtiendo que no es suficiente para que se produzca el hecho imponible de la tasa la mera existencia del servicio (STS 19 enero 1957 -RJ 1957, 180-), sino que ha de realizarse su prestación efectiva (STS 4 octubre 1983 -RJ 1983, 5024-). En concreto, por lo que se refiere a la tasa por recogida de basuras, existe una reiterada jurisprudencia (STS 2 octubre 1972 -RJ 1972, 3827-) en el sentido de que el hecho imponible de esta tasa se produce por la efectiva realización del servicio, aunque el sujeto destinatario del mismo no lo utilice, ni se beneficie de él.

Por ello y sin perjuicio del más que asumible coste del mantenimiento por el servicio de alumbrado público, la repercusión en la Hacienda Local por el mantenimiento del resto de servicios públicos y dotaciones implantados en el Sector es inexistente, lo que aconseja la aprobación de este instrumento tal cual aparece redactado por sus promotores, máxime a la vista de cuanto se expone en el siguiente apartado.

Capítulo 4.-.- Impacto positivo del Plan Parcial del Sector SUD-1 en la Hacienda Local.

No es difícil imaginar que la ejecución de este Plan Parcial, para la Administración actuante, es una operación rentable desde un punto de vista estrictamente económico. En efecto, una vez aprobado el Plan Parcial y culminada la fase de gestión, se dará inicio a las obras de construcción de un considerable número de viviendas (288 como máximo), lo que, de conformidad con la normativa vigente en materia de tributos locales, supondrá un considerable ingreso en concepto de impuestos y tasas por el hecho constructivo en sí mismo considerado, suficiente, ya de por sí, para enjugar el escaso coste no repercutible a los vecinos por el mantenimiento de los servicios implantados (el alumbrado público).

Basta estar al tenor de las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento para realizar una sencilla operación aritmética y concluir que el importe previsible que la Administración actuante ingresará por las tasas [artículo 20.4 LHL, apartados h) e i)] e ICIO (artículo 1001. LHL) generados por la construcción del señalado número de viviendas se cifrará en una cantidad más que

respetable y, en todo caso, muy superior al nimio impacto que la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos del Sector le va a suponer.

Por otra parte, a tenor del artículo 59 LHL el Ayuntamiento está obligado a exigir tanto el IBI como el IVTM, lo que va a deparar, anualmente y de manera periódica, un ingreso igualmente considerable (se puede estimar una media de entre 200,00 € y 300,00 €, como mínimo, por cada una de las viviendas construidas).

Además, el artículo 124 LHL, en el nuevo sistema instaurado a partir del 1 de enero de 2.003, hace depender el importe que cada Corporación Local percibe en concepto de la denominada *participación en los tributos del Estado* del número de habitantes que residan en cada localidad, por lo que el previsible aumento del número de personas empadronadas en el Municipio por la construcción del tan citado número de viviendas, también le supondrá al Ayuntamiento otro considerable ingreso, recurrente y periódico para afrontar los pequeños gastos futuros a que nos hemos referido.

Finalmente y aunque su exacción no puede garantizarse por el Promotor del planeamiento, tampoco cabría olvidar los ingresos que el Ayuntamiento podría tener, entre otros, por los supuestos contemplados en los apartados d), h), j), l), m) y ñ) del artículo 20.3 LHL.

Por todo ello y como conclusión, es claro que el completo desarrollo urbanístico previsto en la ordenación detallada del presente Plan Parcial supondrá para el Ayuntamiento un ingreso inmediato substancial, así como elevados ingresos anuales por muy diversos conceptos, cuya cuantificación, siquiera aproximada, resulta enteramente imposible en este momento.

Capítulo 5.-- Conclusión final.

Como conclusión del presente análisis, se pone de manifiesto claramente que el presente Plan Parcial no supone impacto negativo inasumible para el Ayuntamiento desde un punto de vista económico, por lo que todo aconseja en buen Derecho que se ordene su legal tramitación hasta su aprobación definitiva, dándole el impulso que proceda.

Salamanca, Junio de 2.012

Fdo: Miguel Angel Martín Rodríguez
Ingeniero de Caminos

ANEJO 2.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..

ANEJO 3.- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

INDICE:

Mediciones auxiliares.

Mediciones generales.

Presupuesto general

ANEJO 3.
CONVENIOS..