

# MEMORIA VINCULANTE

## TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### Cap. 1.- Conveniencia y oportunidad del Plan Parcial.

De la información urbanística se han deducido los condicionantes físicos del Sector: delimitación, construcciones existentes, topografía, condicionantes de las Normas Urbanísticas, condicionantes de la Ley de Urbanismo y Reglamento de Castilla y León, etc.

El objetivo principal de la actuación es la producción de suelo urbano de uso fundamentalmente residencial y posibilitar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas y algunos bloques de viviendas colectivas muy demandadas en la actualidad.

Dicho objetivo se pretende conseguir de acuerdo al Plan general de Ordenación Urbana de Aldeatejada y concretamente del Sector SUD 11, urbanizable delimitado sin ordenación detallada. En los artículos 101 y siguientes del RUCyL se fijan, en concreto, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en él, mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 142, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

Aparte de estos condicionantes, deberán cumplirse los generales especificados en el PGOU de Aldeatejada para el Suelo urbanizable y la Normativa General de las citadas Normas.

## TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### Cap. 1.- Objetivos del Plan Parcial. Criterios de Ordenación.

La redacción del presente Plan Parcial responde fundamentalmente a la consecución de los siguientes

#### Objetivos:

- Cumplir con la exigencia legal de redactar para su aprobación el instrumento de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, para establecer las determinaciones de ordenación detallada en el sector de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada que nos ocupa.
- Se pretende distribuir la edificación de manera coherente con las expectativas de los usuarios de un sector de predominantemente residencial, respetando los valores de los terrenos naturales que conforman la zona. Se fomenta la densidad y la mezcla de usos posibilitando la convivencia de barrio.
- Favorecer la integración social mediante la ubicación adecuada de viviendas protegidas uniformemente distribuidas en la trama urbana residencial. Además de la ubicación de las viviendas reglamentariamente establecidas con protección pública se prevé la posibilidad de que en cada una de las manzanas destinadas a uso residencial en vivienda colectiva, parte de las viviendas libres se conviertan en viviendas protegidas del tipo "Vivienda Joven".
- Dar continuidad al suelo residencial actual en su parte norte y oeste mediante una transición ordenada así como generar una transición ordenada de lo urbano a lo rustico.
- Creación de nuevos tipos de edificación residencial en la zona, incorporando y organizando las zonas de equipamientos, dotaciones y espacios libres y racionalizando y reduciendo los desplazamientos interiores.
- Fomentar los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- Incentivar el ahorro energético y de los recursos naturales mediante la reutilización del agua de riego.
- Integración de la trama urbana del casco urbano existente con la propuesta en el presente Plan y en los contiguos.

Con el fin de conseguir los objetivos mencionados, la ordenación se plantea bajo los siguientes **criterios**:

- El acceso más directo desde el casco urbano existente de Aldeatejada se realiza por el Camino de Doñinos a Aldeatejada. Partiendo de la ubicación de este acceso se pretende la creación de un vial principal que sirva como distribuidor, no sólo para el sector 11 sino también para el 10, e incluso, aunque en menor medida para el 12. Este vial conecta el Sistema General Viario planteado como ronda alternativa a la Carretera existente con el casco urbano a mediante dos rotondas. Este vial estructurante se complementa con otro de rango principal que incorpora a su sección el carril bici y que rodea los tres

- sectores antes mencionados, consiguiendo una adecuada movilidad.
- El trazado de las vías rodadas del sector, se basa necesariamente en diseñar una trama continua y con funcionamiento en anillo que facilita un acceso fluido a las distintas parcelas y usos que se establecen en el sector.
- Respeto a la distribución señalada en el Plan General de las zonas del sistema local de espacios libre públicos, así como la ubicación de las reservas de suelo para los equipamientos de titularidad pública.
- Se pretende integrar la morfología urbana proyectada en el entorno, ajustando las líneas generadoras de la ordenación a la topografía existente en el terreno, minimizando los movimientos de tierras y consiguiendo un menor impacto en el entorno.
- Sostenibilidad del ciclo del agua mediante la reutilización del agua de lluvia para labores de limpieza y baldeo de calles, así como para la red de riego y mediante el establecimiento de redes separativas en abastecimiento (agua potable y riego) y en saneamiento (aguas negras y aguas pluviales).
- Creación de zonas de equipamientos en la zona central del sector de manera que se integren adecuadamente con el uso predominante residencial del sector y sirvan como focos de centralidad frente a las zonas privadas perimetrales.
- Aunque por las características de la ordenación, la tipología predominante es la de vivienda unifamiliar, se establecen parcelas para vivienda colectivas y equipamientos tanto públicos como privados, de manera que se produzca un desarrollo urbano integrador y sostenible, produciendo una mezcla social de los distintos usuarios tipo de las viviendas.

## TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL

### Cap. 1.- Determinaciones de Ordenación General.

#### 1.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Siendo el uso predominante del sector el residencial libre en vivienda unifamiliar, su coeficiente de ponderación será la unidad, debiendo asignar coeficientes al resto de los usos considerados compatibles en el presente Plan Parcial. Se prevé el uso para residencial en vivienda colectiva libre, al que se asigna un coeficiente de ponderación de 0,95, igualmente, se prevé el uso para vivienda con algún régimen de protección pública, al cual se le asigna un coeficiente de ponderación de 0,85. Al uso de equipamiento privado y al terciario se le asigna un coeficiente de 0,80.

Para fijar los coeficientes de ponderación partimos de un precio de 240.000 € para una vivienda unifamiliar de una superficie construida de unos 170 m<sup>2</sup>, lo cual nos da un valor unitario medio de 1.411,76 €/m<sup>2</sup> construido. Si consideramos que un piso de 65 m<sup>2</sup> útiles tiene un precio aproximado de 110.000 €, incluyendo la plaza de garaje y el trastero, llegamos a la conclusión de que el precio unitario es de 1.692 €/m<sup>2</sup>, lo cual representa un precio de 1.343,10 €/m<sup>2</sup> construido.

Tomando como 1 el coeficiente de ponderación de la vivienda unifamiliar obtenemos que el de la vivienda colectiva libre es de  $1.343,10 / 1.411,76 = 0,9513$ , y cogiendo sólo los dos primeros decimales nos da un coeficiente de 0,95.

Con el mismo procedimiento, y en función del precio de venta, llegamos a que el coeficiente de ponderación de las viviendas protegidas es de 0,85 y para el suelo terciario y de equipamiento privado de 0,80, si bien éste último se toma por estimación ya que los suelos comerciales y terciarios tienen una valoración mucho más complicada que el residencial mientras no hay uso concreto asignado, como se ha indicado anteriormente.

Respetando las reglas del artículo 103, la edificabilidad considerada es: 288.060 m<sup>2</sup>, desglosada del siguiente modo:

• Edificabilidad viviendas libres	190.060,00 m <sup>2</sup>
• Edificabilidad viviendas protegidas	48.000,00 m <sup>2</sup>
• Edificabilidad equipamiento privado	30.000,00 m <sup>2</sup>
• Edificabilidad Terciario	20.000,00 m <sup>2</sup>
<b>• Edificabilidad total privada</b>	<b>288.060,00 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad máxima del sector permitida por el PGOU es de  $532.218,03 \times 0,55 = 292.719,92 \text{ m}^2$

El aprovechamiento total lucrativo es de  $288.060,00 \text{ m}^2$  distribuidos en diferentes usos. Se deberán ponderar las superficies de cada uno de los usos al predominante con los coeficientes que antes hemos indicado ( $266.380,00 \text{ m}^2$  ponderados como se indicará más adelante), del que el 90 por ciento corresponde a los propietarios de los terrenos y el 10 por ciento restante al Ayuntamiento.

Para cumplir las condiciones marcadas en el Plan General se exige un mínimo de 20% de índice de variedad uso, un 20% de variedad tipológica y un 20% de índice de integración social, además de que el 40% de la edificabilidad se disponga en vivienda unifamiliar y al menos un 6% se destine a uso comercial o terciario.

Partiendo de la edificabilidad total del sector de  $288.060 \text{ m}^2$  sin ponderar, debemos dedicar al menos el 70% a usos residenciales, es decir al menos  $201.642 \text{ m}^2$ . Como tenemos en la ordenación proyectada  $238.060 \text{ m}^2$  en uso residencial, cumplimos sobradamente.

Por otra parte el 40 % de la edificabilidad se destinará a viviendas unifamiliares, es decir al menos  $115.224 \text{ m}^2$  se deben destinar a ese uso, contemplándose en la ordenación proyectada un total de  $116.460 \text{ m}^2$ . Este cumplimiento implica también el cumplimiento del 20% del índice de variedad tipológica y el de variedad de uso si tomamos el uso residencial en vivienda unifamiliar diferenciándolo del de vivienda colectiva.

Al destinarse al menos el 20% del aprovechamiento residencial a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública cumplimos con el índice de integración social y con el de variedad de uso señalados en la ficha del sector contenida en el PGOU  $0,20 \times 238.060 \text{ m}^2 = 47.612 \text{ m}^2$  destinando en la Ordenación detallada  $48.000 \text{ m}^2$

El 6% de la edificabilidad se destinará a usos comerciales y terciarios, es decir al menos  $17.283,60 \text{ m}^2$  se destinarán a ese uso. Con la edificabilidad terciaria asignada a cada una de las parcela de vivienda colectiva llegamos a un total de  $20.000 \text{ m}^2$  en uso comercial o terciario, por lo que se cumple la premisa indicada en el PGOU.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, tanto de terreno como de edificabilidad, se contiene en el cuadro de características de la memoria vinculante.

#### **1.1.1.- Denominación urbanística.**

La denominación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aldeatejada (Salamanca) es la de Sector **SUD 11**.

#### **1.1.2.- Clasificación del suelo.**

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aldeatejada (Salamanca) establece como calificación en el Sector **SUD 11** el de "Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada" para lo cual se habrá de establecer la Ordenación Detallada mediante el presente Plan Parcial.

#### **1.1.3.- Superficie del Sector.**

La medición llevada a cabo arroja una superficie del Sector de  $532.218,03 \text{ m}^2$ .

#### **1.1.4.- Instrumento de Ordenación.**

El instrumento de ordenación para establecer la ordenación detallada será el presente Plan Parcial.

#### **1.1.5.- Instrumento de Gestión.**

El instrumento de gestión será la de Proyecto de Actuación.

#### **1.1.6.- Uso predominante.**

El uso predominante del sector según el PGOU es el Residencial, si bien hay que señalar que en la Ordenación prevista, y ya pormenorizando más a fondo, dicho uso predominante es el RESIDENCIAL LIBRE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, al que se le asigna un coeficiente de ponderación de 1.00, se proyecta también el uso RESIDENCIAL LIBRE EN VIVIENDA COLECTIVA, al que se atribuye un coeficiente de ponderación de 0,95, se prevé el uso RESIDENCIAL EN VIVIENDA CON ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, al cual se le asigna un coeficiente de ponderación de 0,85, para uso COMERCIAL Y TERCIARIO el de 0,80 y para uso de EQUIPAMIENTO PRIVADO el de 0,80, igualmente.

#### 1.1.7.- Usos compatibles y prohibidos.

Serán compatibles los usos terciarios y rotacionales, quedando prohibidos los industriales y agrícolas-ganaderos.

#### 1.1.8.- Aprovechamiento bruto del Sector.

Según el PGOU es de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el sector incluidos SSGG y 0,619 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el sector sin ellos.

La Superficie del Sector total del sector es de 532.218,03 m<sup>2</sup>, si bien hay una parte (5.015,25 m<sup>2</sup>) ocupada por dotaciones públicas existentes (caminos, cauces, etc). Además hay que tener en cuenta que la superficie del sector una vez descontados los SSGG es de 472.674,37 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento bruto máximo del sector es de

$$532.218,03 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{292.719,91 \text{ m}^2}$$

$$472.674,37 \text{ m}^2 \times 0,619 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{292.585,43 \text{ m}^2}$$

A efectos de cesión de edificabilidad lucrativa del Sector se define las consideraciones siguientes:

##### a) No lucrativo

- Sistemas de espacios libres públicos: jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- Red viaria.
- Servicios urbanos e infraestructuras
- Equipamiento público.

##### b) Lucrativo

- Unidades básicas residenciales.
- Usos comerciales y terciarios
- Equipamientos privados.

#### 1.1.9.- Densidad máxima de población.

30 viv./Ha. sobre el sector incluidos SSGG y 34 viv./Ha sobre el sector excluidos SSGG.

- 53,2218 Ha x 30 viv./Ha = **1.596 Viviendas**

- 47,2674 Ha x 34 viv./Ha = **1.607 Viviendas**

#### 1.1.10.- Densidad mínima de población.

Según la LUCYL será en Suelo Urbanizable Delimitado de 20 viv./Ha.

- 53,2218 Ha x 20 viv./Ha = **1.065 Viviendas**

#### 1.1.11.- Índice de variedad urbana.

Justificado anteriormente

### 1.1.12.- Índice de variedad tipológica.

Justificado anteriormente.

### 1.1.13.- Índice de integración social.

INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

- 20% de la superficie construible en uso residencial  $0,20 \times 238.060 \text{ m}^2 = 47.612 \text{ m}^2 < 48.000 \text{ m}^2$
- 320 VIVIENDAS de PP o 241 VPP + 158 VIVIENDAS JOVEN

### 1.1.14.- Plazo para establecer la ordenación detallada.

4 años a partir de la aprobación del PGOU.

### 1.1.15.- Tipologías edificatorias.

En el presente Plan Parcial se propone las tipologías de viviendas unifamiliares en sus modalidades de adosadas y pareadas, y la de vivienda colectiva en bloque.

## 1.2.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, EN M<sup>2</sup> DEL USO PREDOMINANTE (viv. libre.)

APROVECHAMIENTO BRUTO MAXIMO DEL SECTOR: 292.719,92 m<sup>2</sup>

DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN: 1.607 VIVIENDAS

APROVECHAMIENTO MÁXIMO PROYECTADO: 288.060,00 m<sup>2</sup>

DENSIDAD DE POBLACION PROYECTADA: 1.607 VIVIENDAS

INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA 20%

El presente Plan Parcial propone la posibilidad de conversión de una parte de las viviendas protegidas y de las libres en vivienda colectiva en Vivienda Joven (de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados) según la regulación de a Junta de Castilla y León y con las limitaciones establecida en el PGOU de Aldeatejada y en la modificación del RUCyL.

Con estas determinaciones se propone en el Plan Parcial las edificabilidades siguientes:

USO	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA
VIVIENDA LIBRE (UNIFAMILIAR)	647	116.460,00 m <sup>2</sup>	1,00	116.460,00 m <sup>2</sup>
VIVIENDA LIBRE (COLECTIVA)	640	73.600,00 m <sup>2</sup>	0,95	69.920,00 m <sup>2</sup>
	483 VCL + 314 VJ			

VIVIENDA PROTEGIDA	V.P.P	320	48.000,00 m <sup>2</sup>	0,85	40.800,00 m <sup>2</sup>
	V.P.P + VIVIENDA JOVEN	241 VPP + 158 VJ			
EQUIPAMIENTO PRIVADO (COMERCIAL, ETC)			30.000,00 m <sup>2</sup>	0,80	24.000,00 m <sup>2</sup>
COMERCIAL TERCIARIO			20.000,00 m <sup>2</sup>	0,80	16.000,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		<b>1.607</b> (1.287 VL + 320 VPP)	288.060,00 m <sup>2</sup>		<b>267.180,00 m<sup>2</sup></b>
		<b>1.371</b> (1.130 VL + 241 VPP) + <b>472</b> VJ			

TOTAL EDIFICABILIDAD DEL SECTOR EN USO PREDOMINANTE: **267.180,00 m<sup>2</sup>**

Una vez calculado la edificabilidad del Sector ponderada y de acuerdo con el artículo 107 del RUCYL y por tratarse de Suelo Urbanizable Delimitado, las reservas de suelo para espacios libres y de equipamiento, se realizarán sobre la SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SECTOR PONDERADA AL USO PRINCIPAL, es decir sobre una edificabilidad de 266.380,00 m<sup>2</sup>.

A la hora de calcular el aprovechamiento medio hay que quitar del sector las dotaciones públicas existentes, así pues descontamos los caminos y regatos incluidos en el sector y obtenemos

APROVECHAMIENTO MEDIO RESULTANTE DEL SECTOR:

$Am = 267.180,00 \text{ m}^2 / 527.202,78 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = \mathbf{0,506787919 \text{ m}^2/\text{m}^2}$

### 1.3.- RESERVAS DE SUELO LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR.

Todas las parcelas quedarán dotadas de abastecimiento de agua potable, agua para riego, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, previsión para el acceso a las telecomunicaciones y pavimentación hasta el límite de las parcelas.

De estas infraestructuras, las ya concretadas en el presente Plan Parcial, vienen reflejadas en los planos: quedando pendiente la red de acceso a las telecomunicaciones que serán recogidas en el correspondiente proyecto de urbanización, una vez concretadas las previsiones que precisan los posibles operadores.

Los trazados de los distintos servicios urbanos se han efectuado teniendo en cuenta lo que dichas Normas preceptúan y que habrán de desarrollarse y tenerse en cuenta en los futuros proyectos de urbanización.

### 1.4.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS DEL SECTOR.

#### 1.4.1.- Accesos.

El acceso principal al sistema viario del Sector desde el casco urbano existente se realizará por el

Camino de Doñinos a Aldeatejada con la construcción de una rotonda para regular la intersección y el cambio de anchura que se produce en el vial. Habrá otro acceso de similar importancia con conexión a la Carretera CL 512 a través del sector 12.

Además existen conexiones con el viario existente del suelo urbano y urbanizable asumido.

#### 1.4.2.- Trazado

El sistema viario interior se estructura de tal forma que todas las zonas queden comunicadas, atendiendo siempre a la topografía del terreno. Para ello el trazado tiene forma mallada, con un vial principal de acceso y otro en forma de anillo perimetral que rodea los sectores 10, 11 y 12 y por viales secundarios, que unidos al anillo conforman esta malla de viales intercomunicados.

Las rasantes y alineaciones se diseñan acomodándose lo máximo posible a la topografía del terreno natural, si bien para no sobrepasar las pendientes longitudinales horizontales, se producirán leves movimientos de tierras.

#### 1.4.3.- Aparcamientos públicos.

En cuanto a los aparcamientos públicos, se establece un ancho mínimo de 2,20 metros en los aparcamientos en línea y de 4,50 metros en los aparcamientos en batería.

El artículo 104 del RUCyL, establece que debe preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

*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.a) Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público. 3.b) Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.*

En nuestro caso:

$$\frac{267.180}{100} \times 2 = 5.344 \text{ plazas}$$

En la Ordenación presente se distribuyen 2.664 plazas de aparcamiento público que se conforman del modo siguiente: En las parcelas de equipamiento público y privado, y vinculadas a ellas, se dispondrán 1.314 plazas de uso público además de las que sean estrictamente necesarias por aplicación de la Ordenanza específica, y 1.358 plazas en viario (>25% s/terrenos de dominio y uso público) de las que 74 plazas son para personas de movilidad reducida.

El resto de plazas de aparcamiento de reserva obligatoria se ubicarán sobre las parcelas de titularidad privada de modo que será obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (la que sea más restrictiva de las dos) en las parcelas residenciales y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad en otros usos (equipamiento público o privado, terciario, etc). Estos cálculos nos dan un número de plazas de 1.165 para las viviendas unifamiliares, 1.216 para la vivienda colectiva libre y protegida, 300 para la parcela de equipamiento privado y 200 plazas más en las parcelas donde se asigna edificabilidad terciaria, con lo que tenemos un total de 2.881 plazas de aparcamiento en terrenos de titularidad privada, que cumple con lo establecido en el RUCyL.

Las plazas adscritas al viario público se sitúan según se señala en los planos de red viaria, en los que se señala el número de plazas por zona de aparcamiento una vez descontados los accesos a las viviendas. El número de plazas previstas supera a las reglamentariamente necesarias. De acuerdo al Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, se han previsto al menos un 2,5 por 100 sobre el total de plazas públicas, para usuarios con movilidad reducida, por lo que se prevén 74 plazas para este tipo de usuarios en posesión de la tarjeta de estacionamiento

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, se componen de un área de

plaza (4,50x2,20) y un área de acercamiento contiguo, para realizar con comodidad la entrada y salida al vehículo y acceder a la parte trasera.

El área de acercamiento lateral con un ancho de 1,20 metros, se proyecta al mismo nivel que el área de plaza y el área de acercamiento posterior con un ancho de 1,50 metros, se proyecta en el nivel de la acera ( $h = 14 \text{ cm} \leq 15 \text{ cm}$ ).

El grafiado de áreas de plaza y acercamiento, se realizará según detalle del anexo III del Reglamento de Accesibilidad.

La comunicación de las plazas reservadas para personas con movilidad reducida con el itinerario peatonal se realizará mediante vados.

### 1.5.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR.

De acuerdo con el ya citado artículo 105, y por tratarse de suelo urbanizable delimitado, las reservas se realizarán sobre la SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SECTOR PONDERADA AL USO PRINCIPAL (269.000,00 m<sup>2</sup>) y habrá que prever al menos 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

Mínimo exigible

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Min 10% Sector=  $532.218,03 \times 0,1 = 53.221,81 \text{ m}^2 \blacktriangleleft$

20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> Edif.=  $267.180 (*\text{ponderada al uso predominante}) \times 0,20 = 53.436 \text{ m}^2$

La superficie prevista esta dividida en 17 zonas distribuidas por el sector:

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Espacios Libres de **73.875,00 m<sup>2</sup>.**

### 1.6.- RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.

De acuerdo con el ya citado artículo 106, y por tratarse de suelo urbanizable delimitado, las reservas se realizarán sobre la SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SECTOR PONDERADA AL USO PRINCIPAL (100.550,00 m<sup>2</sup>) y habrá que prever al menos 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Mínimo exigible

- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Min 5% Sector=  $532.218,03 \times 0,05 = 26.610,90 \text{ m}^2$

20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> Edif.=  $267.180 (*\text{ponderada al uso predominante}) \times 0,20 = 53.436 \text{ m}^2 \blacktriangleleft$

La LUCYL y su Reglamento establecen que al menos el 50% de esta superficie será de titularidad y uso público, es decir un mínimo de 26.718,00 m<sup>2</sup> para Equipamiento público.

- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La superficie prevista para **Equipamientos públicos** se ubica en dos parcelas de 10.435 y 19.435 m<sup>2</sup> de superficie respectivamente, ubicadas junto a parcelas de equipamiento de los sectores existentes al Este del sector.

$10.435,00 + 19.435,00 = 29.870 \text{ m}^2 > 26.718,00 \text{ m}^2$

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamiento Público de: **29.870,00 m<sup>2</sup>.**

- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

La superficie prevista para **Equipamientos privados** se ubica en una parcela situada en la zona noroeste del sector, con una superficie de 30.125 m<sup>2</sup>, resultando:

$$30.125 \text{ m}^2 > 26.718,00 \text{ m}^2$$

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamiento Privado de: **30.125,00 m<sup>2</sup>**.

#### • TOTAL EQUIPAMIENTOS

La superficie resultante total para **Equipamientos** será por tanto de:

$$29.870,00 \text{ m}^2 + 30.125,00 \text{ m}^2 = 59.995,00 \text{ m}^2 > 53.436,00 \text{ m}^2$$

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamientos de: **59.995,00 m<sup>2</sup>**.

#### 1.7.- RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 11 de la Ley de Suelo y las determinaciones de art 2.2 de la Instrucción técnica urbanística se procede a realizar el presente Resumen ejecutivo de la Intervención.

El área definida como Sector 11 SUD en el PGOU ocupa una superficie según dicho Plan General de 479.940 m<sup>2</sup>, aunque según medición llevada a cabo, una vez reajustado el sector, dicha superficie es de 532.218,03 m<sup>2</sup>. Dicha superficie está clasificada como suelo urbanizable de forma que mediante los procedimientos previstos en la ley se puede transformar el uso del suelo, proponiendo este Plan Parcial dicha transformación conforme a las determinaciones recogidas en el propio Plan General.

Se prevé una superficie destinada a SSGG de 5,33 Ha según el Plan General que una vez planteada la ordenación quedan en 54.528,41 m<sup>2</sup>, a los que hay que añadir 5.015,25 m<sup>2</sup> de SSGG existentes con lo que hace un total de 59.543,66 m<sup>2</sup>.

Una vez realizadas todas las actuaciones urbanísticas el sector sobre el que actúa tendrá una configuración como se describe:

Denominación	Total de Suelo
SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	126.202,00 m <sup>2</sup>
SUELO RESIDENCIAL COLECTIVA	103.202,00 m <sup>2</sup>
SUELO EQUIPAMIENTO	59.995,00 m <sup>2</sup>
SUELO SERVICIOS URBANOS	650,00 m <sup>2</sup>
SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	73.875,00 m <sup>2</sup>
SUELO VIARIO	99.750,37 m <sup>2</sup>
SSGG	59.543,66 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ACTUACION</b>	<b>523.218,03 m<sup>2</sup></b>

En el ámbito del plan parcial el programa de tramitación para completar el proceso de gestión urbanística se realizará conforme a lo descrito en el art 45 del RUCYL :

#### PLAN PARCIAL

TRAMITACION LICENCIAS	Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Una vez aprobado el Plan Parcial no se pueden otorgar Licencias de Obras, salvo el caso de licencias provisionales sin derecho a indemnización o si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal.
-----------------------	--

#### PROYECTO DE ACTUACION

TRAMITACION LICENCIAS	Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Con la aprobación del Proyecto de Actuación no se pueden otorgar
-----------------------	--

PROYECTO DE URBANIZACION  
TRAMITACION  
LICENCIAS

Licencias de Obras, salvo el caso de licencias provisionales sin derecho a indemnización o si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal.

Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Una vez aprobado se permite la ejecución de las obras de urbanización. Es posible la concesión de licencias urbanísticas para ejecutar obras de edificación y urbanización de forma simultánea, no obstante, la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

En caso de pretenderse desarrollar Estudios de Detalle la tramitación de los mismos se circunscribirá a los ámbitos de los mismos.

## TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

### Cap. 1.- Determinaciones específicas de Ordenación.

#### 1.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.

**1.1.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca) así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.**

De acuerdo con los datos recogidos en la Memoria Informativa, en el Título III de la presente Memoria Vinculante se especifican los datos que justifican el respeto a las especificaciones establecidas tanto en el Plan General de Aldeatejada (Salamanca) como en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se recogen a continuación y que junto con el CUADRO SINTESIS y el documento "NORMATIVA URBANÍSTICA" tendrá el carácter de vinculante:

- Superficie del Sector 532.218,03 m<sup>2</sup>
- Uso Predominante:  
Residencial en vivienda unifamiliar
- Tipologías:  
Libre
- Usos Permitidos:
  - a) Residencial: cualquier tipo
  - b) Garaje-Aparcamiento.
  - c) Terciario: cualquier tipo.
  - d) Dotacional: Cualquier tipo.
- Usos Prohibidos:
  - a) Industrial y agrícola-ganadero.

El uso predominante es el Residencial, y dentro de éste el de vivienda unifamiliar libre.

- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 11 SUD "EL MONTALVO"	532.218,03
- SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A EDIFICABILIDAD	472.674,37 m <sup>2</sup>
- Densidad (RUCyL):	20-30 viv./Ha
- Mínimo de viviendas: 20 × 53,2218 =	1.064 Viv.
- Máximo de viviendas: 34 × 47,2674 =	1.607 Viv.
- Edificabilidad bruta máxima (0,619 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	292.585,43 m <sup>2</sup>
- Superficie de terreno para viviendas unifamiliares:	126.202,00 m <sup>2</sup>

- Superficie de terreno para viviendas libres:	69.385,00 m <sup>2</sup>
- Superficie de terreno para viviendas con p.p:	33.817,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad viviendas libres	190.060,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad viviendas con P.P.	48.000,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad total viviendas: 190.060 + 48.000 =	238.060,00 m <sup>2</sup>
- Coeficientes de ponderación: VC: 0,95/VPP: 0,85 /Equip. Priv. y Terc: 0,50	
- Edificabilidad ponderada vivienda unifamiliar: 116.460,00 × 1,00 =	116.460,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad ponderada vivienda colectiva: 73.600,00 × 0,95 =	69.920,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad ponderada viviendas con P.P: 48.000,00 × 0,85 =	40.800,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad ponderada equipamiento privado: 30.000 × 0,80 =	24.000,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad ponderada Terciario-Comercial: 20.000,00 × 0,80 =	16.000,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad total después de la ponderación: 116.460 + 69.920 + 40.800 + 24.000 + 16.000 =	267.180,00 m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento medio: 267.180,00 /527.202,78=	0,506787919
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: exigibles: 20/100× 267.180,00 m <sup>2</sup> =	53.436,00 m <sup>2</sup>
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: previsto:	74.875,00 m <sup>2</sup>
- Reserva de suelo para equipamientos: exigibles: 20/100×267.180,00 m <sup>2</sup> =	53.436,00 m <sup>2</sup>
- Reserva de suelo para equipamientos: previsto:	59.995,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad equipamiento privado	30.000,00 m <sup>2</sup>
- Reserva de suelo equipamientos públicos: exigibles: 0,5×53.436,00=	26.718,00 m <sup>2</sup>
- Reserva de suelo para equipamientos públicos: previsto:	29.870,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad equipamiento público	29.870,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad construcciones auxiliares instalaciones servicios urbanos públicos	390,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad en viario	0,00 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad construcciones auxiliares públicas en espacios libres públicos	1.477,50 m <sup>2</sup>
- Reserva de plazas aparcamientos totales: exigibles: 2/100 x 267.180,00 =	5.344 plazas
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: exigibles: 1/100 x267.180,00 =	2.672 plazas
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: previsto:	2.672 Plazas

**1.1.2.- Relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.**

El total respeto hacia lo establecido por los instrumentos de planeamiento de aplicación implica el que no exista justificación de las modificaciones o sustituciones al no existir.

**1.1.3.- Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.**

En el Plan General no se establecen parámetros de ordenación detallada por lo que no se modifican en este Plan Parcial de ordenación.

**1.1.4.- Condiciones para el desarrollo de la ordenación detallada derivado de otras condiciones establecidas por la Administración.**

Se adjuntan como anexo los convenios suscritos entre los propietarios del sector 11 y el Ayuntamiento de Aldeatejada en relación con la financiación de sistemas generales y del refuerzo e implantación de las infraestructura necesarias para tener los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento en condiciones suficientes para las viviendas previstas

## Cap. 2.- Descripción de la Ordenación del Plan Parcial Sector 11 SUD

### 2.1.- CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.

Se ha desarrollado en el presente Plan Parcial las parcelas que a continuación se describen:

#### ● RESIDENCIAL

##### **PARCELA UAD-1** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	9.255,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	8.640,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	8.640,00 m <sup>2</sup>

Nº Viviendas =	48 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.

##### **PARCELA UAD-2** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	9.985,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	9.540,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	9.540,00 m <sup>2</sup>

Nº Viviendas =	53 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.

##### **PARCELA UAD-3** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	10.325,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	9.540,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	9.540,00 m <sup>2</sup>

Nº Viviendas =	53 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.

##### **PARCELA UAD-4** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	7.335,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	4.320,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	4.320,00 m <sup>2</sup>

Nº Viviendas =	24 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.

##### **PARCELA UAD-5** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	5.380,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	5.040,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>

Total edificabilidad= 5.040,00 m<sup>2</sup>  
Nº Viviendas = 28 Viviendas Libres.  
Índice 180,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA UAD-6** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada  
Superficie = 5.185,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 4.680,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 0,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 4.680,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 26 Viviendas Libres.  
Índice 180,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA UAD-7** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada  
Superficie = 5.580,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 5.040,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 0,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 5.040,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 28 Viviendas Libres.  
Índice 180,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA UAD-8** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada  
Superficie = 5.580,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 5.040,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 0,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 5.040,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 28 Viviendas Libres.  
Índice 180,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA UAD-9** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada  
Superficie = 7.340,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 7.020,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 0,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 7.020,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 39 Viviendas Libres.  
Índice 180,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA UAD-10** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada  
Superficie = 8.665,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 7.200,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 0,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 7.200,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 40 Viviendas Libres.  
Índice 180,00 m<sup>2</sup>/viv.

<b>PARCELA UAD-11</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	8.535,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	7.200,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	7.200,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	40 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA UAD-12</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	8.330,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	8.100,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	8.100,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	45 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA UAD-13</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	9.290,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	10.800,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	10.800,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	60 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA UAD-14</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	9.045,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	8.640,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	8.640,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	48 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA UAD-15</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	7.202,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	7.020,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	7.020,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	39 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.

<b>PARCELA UAD-16</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	6.630,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	6.480,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	6.480,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	36 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA UAD-17</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	2.540,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	2.160,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	0,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	2.160,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	12 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA REA-1</b>	RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	12.660,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	11.730,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	2.000,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	13.730,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	102 Viviendas Libres o 77 Viviendas libres + 50 Viviendas Joven.
Índice	115,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA REA-2</b>	RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	7.630,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	8.050,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	2.000,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	10.050,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	70 Viviendas Libres o 53 Viviendas libres + 34 Viviendas Joven.
Índice	115,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA REA-3</b>	RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	5.775,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	5.750,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad otros usos=	2.000,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad=	7.750,00 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas =	50 Viviendas Libres o 38 Viviendas libres + 24 Viviendas Joven.
Índice	115,00 m <sup>2</sup> /viv.
<b>PARCELA REA-4</b>	RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	9.110,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial=	10.350,00 m <sup>2</sup>

Edificabilidad otros usos= 2.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 12.350,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 90 Viviendas Libres o 68 Viviendas libres + 44 Viviendas Joven.  
Índice 115,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REA-5** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 9.200,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 10.350,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 11.350,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 90 Viviendas Libres o 68 Viviendas libres + 44 Viviendas Joven.  
Índice 115,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REA-6** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 9.610,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 10.350,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 2.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 12.350,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 90 Viviendas Libres o 68 Viviendas libres + 44 Viviendas Joven.  
Índice 115,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REA-7** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 7.485,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 8.280,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 2.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 10.280,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 72 Viviendas Libres o 54 Viviendas libres + 36 Viviendas Joven.  
Índice 115,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REA-8** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 7.915,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 8.740,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 9.740,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 76 Viviendas Libres o 57 Viviendas libres + 38 Viviendas Joven.  
Índice 115,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REPP-1** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 10.270,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 13.500,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 2.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 15.500,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 90 Viviendas de Protección Pública o  
68 Viviendas de P.P. (3/4) + 44 Viviendas Joven.

Índice 150,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REPP-2** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 7.920,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 10.500,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 2.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 12.500,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 70 Viviendas de Protección Pública o  
53 Viviendas de P.P. (3/4) + 34 Viviendas Joven.

Índice 150,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REPP-3** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 8.575,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 12.000,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 13.000,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 80 Viviendas de Protección Pública o  
60 Viviendas de P.P. (3/4) + 40 Viviendas Joven.

Índice 150,00 m<sup>2</sup>/viv.

**PARCELA REPP-4** RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta  
Superficie = 7.052,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad residencial= 12.000,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad otros usos= 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Total edificabilidad= 13.000,00 m<sup>2</sup>

Nº Viviendas = 80 Viviendas de Protección Pública o  
60 Viviendas de P.P. (3/4) + 40 Viviendas Joven.

Índice 150,00 m<sup>2</sup>/viv.

● **EQUIPAMIENTO PRIVADO**

**PARCELA EQQ-3** EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología Libre  
Superficie = 30.125,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30.000,00 m<sup>2</sup>

Índice 0,9958 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Se ha desarrollado en la presente Ordenación Detallada las siguientes parcelas no lucrativas que a continuación se describen:

● **EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

**PARCELA EQQ-1** EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipología Libre  
Superficie = 10.435,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 10.435,00 m<sup>2</sup>

Índice 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA EQQ-2** EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología Libre  
Superficie = 19.435,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 19.435,00 m<sup>2</sup>

Índice 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

● **SERVICIOS URBANOS**

**PARCELA SUE-1** PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30,00 m<sup>2</sup>

Índice 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA SUE-2** PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30,00 m<sup>2</sup>

Índice 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA SUE-3** PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30,00 m<sup>2</sup>

Índice 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA SUE-4** PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30,00 m<sup>2</sup>

Índice 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA SUE-5** PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30,00 m<sup>2</sup>

Índice 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA SUE-6** PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30,00 m<sup>2</sup>

Índice 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PARCELA SUE-7** PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad = 30,00 m<sup>2</sup>

Índice	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA SUE-8</b>	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	30,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA SUE-9</b>	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	30,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA SUE-10</b>	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	30,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA SUE-11</b>	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	30,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA SUE-12</b>	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	30,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA SUE-13</b>	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	30,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>● ESPACIOS LIBRE</b>	
<b>PARCELA ELP-1</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	5.685,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	113,17 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-2</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	4.475,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	89,50 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>PARCELA ELP-3</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	4.155,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	83,10 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-4</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	2.450,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	49,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-5</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	6.870,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	137.40 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-6</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	4.550,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	91,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-7</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	3.285,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	65,70 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-8</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	3.645,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	72,90 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-9</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	4.175,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	83,50 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-10</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	5.255,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	105,10 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>PARCELA ELP-11</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	1.925,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	38,50 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-12</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	1.770,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	35,40 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-13</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	1.715,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	34,30 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-14</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	2.750,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	55,00 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-15</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	2.785,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	55,70 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-16</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	1.830,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	36,60 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA ELP-17</b>	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	16.555,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	331,10 m <sup>2</sup>
Índice	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## ● VIARIO

### ACERAS + CALZADAS + APARCAMIENTOS

Superficie =	99.750,37 m <sup>2</sup>
Edificabilidad =	0,00 m <sup>2</sup>

## **2.2.- RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR.**

### **2.2.1.- Viario proyectado en la Ordenación Detallada**

En los planos de viario se recogen las alineaciones, se justifica la accesibilidad en conjunto con los perfiles longitudinales en los que se indican las pendientes de cada una de las calles de nueva apertura, se indica la ubicación de los aparcamientos señalando el número de plazas en cada zona y se indica la sección tipo de cada uno de los viales del sector con los detalles de sus secciones transversales.

### **2.2.2.- Secciones Tipo**

**Descritas en los planos PO.7.06 y PO.7.07**

### **2.2.3.- Firmes**

Calzadas y aparcamientos

El firme de calzada y aparcamiento estará compuesto por explanada tipo E-1 para tráfico T411-4, sub-base granular de zahorra artificial de 20 cm, base de hormigón HP-35 de 20 cm y capa de rodadura de 5 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

Aceras

El firme de aceras se compone de sub-base granular de 12 cm, base de hormigón de 12 cm, 5 cm de mortero y baldosa.

Sendas peatonales

Constituyen el viario interior de las zonas verdes. Su disposición en planta se adapta a la topografía de dichos espacios y siempre se inician y finalizan en la red viaria principal. Con ancho de 4,00 mts.

El firme de las sendas peatonales se compone de una capa de zahorra de cantera para paseos de 25 cm de espesor.