

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 del Plan General, 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 a la ficha del Sector SUD 10, 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 10 sino también para el 11, e incluso, aunque en menor medida ya que la distribución se tendría que hacer a través del viario del sector 11, 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 m², lo cual nos da un valor unitario medio de 1.411,76 €/m² construido. Si consideramos que un piso de 65 m² 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 €/m² útil de vivienda, lo cual representa un precio de 1.343,10 €/m² 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 (considerando en el precio de venta la superficie de los anejos a la vivienda que permite la normativa sobre VPO de 25 m² útiles de garaje y 8 m² útiles de trastero) 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: 214.570m², desglosada del siguiente modo:

• Edificabilidad viviendas libres	140.370,00 m ²
• Edificabilidad viviendas protegidas	35.700,00 m ²
• Edificabilidad equipamiento privado	20.000,00 m ²
• Edificabilidad Terciario	18.500,00 m ²
• Edificabilidad total privada	214.570,00 m²

La edificabilidad máxima del sector permitida por el PGOU es de $360.011,68 \times 0,599 = 215.647,06 \text{ m}^2$

El aprovechamiento total lucrativo es de $214.570,00 \text{ m}^2$ distribuidos en diferentes usos. Se deberán ponderar las superficies de cada uno de los usos al predominante con los coeficientes que antes hemos indicado ($198.789,50 \text{ m}^2$ 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 214.570 m^2 sin ponderar, debemos dedicar al menos el 70% a usos residenciales, es decir al menos 150.199 m^2 . Como tenemos en la ordenación proyectada 176.070 m^2 en uso residencial, cumplimos sobradamente.

Por otra parte el 40 % de la edificabilidad se destinará a viviendas unifamiliares, es decir al menos 85.028 m^2 se deben destinar a ese uso, contemplándose en la ordenación proyectada un total de 85.860 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 $0.20 \times 176.070 \text{ m}^2 = 35.214 \text{ m}^2$, destinándose en la ordenación un total de 35.700 m^2 .

El 6% de la edificabilidad se destinará a usos comerciales y terciarios, es decir al menos $12.874,20 \text{ m}^2$ se destinarán a ese uso. Con la edificabilidad terciaria asignada a cada una de las parcela de vivienda colectiva llegamos a un total de 18.500 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 10 "LA CALLEJA"**.

1.1.2.- Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aldeatejada (Salamanca) establece como calificación en el Sector **SUD 10** 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 $398.642,66 \text{ m}^2$.

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 m²/m² sobre el sector incluidos SSGG y 0,599 m²/m² sobre el sector sin ellos.

La Superficie del Sector total del sector es de 398.642,66 m², si bien hay una parte (7.187,12 m²) ocupada por dotaciones públicas existentes (camino, cauces, etc). Además hay que tener en cuenta que la superficie del sector una vez descontados los SSGG es de 360.011,68 m².

El aprovechamiento bruto máximo del sector es de
398.642,66 m² x 0,55 m²/m² = **219.253,46 m²**
360.011,68 m² x 0,599 m²/m² = **215.646,99 m²**

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 33 viv./Ha sobre el sector excluidos SSGG.

- 39,864 Ha x 30 viv./Ha = **1.195 Viviendas**
- 36,001 Ha x 33 viv./Ha = **1.189 Viviendas**

1.1.10.- Densidad mínima de población.

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

- 39.864 Ha x 20 viv./Ha = **798 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 aprovechamiento $0.20 \times 176.070\text{m}^2 = 35.214 \text{ m}^2 < 35.700 \text{ m}^2$.
- 238 VIVIENDAS de PP o 179 VPP + 118 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 M² DEL USO PREDOMINANTE (viv. libre.)

APROVECHAMIENTO BRUTO MÁXIMO DEL SECTOR: 219.253,46 m²
 DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN: 1.196 VIVIENDAS

APROVECHAMIENTO MÁXIMO PROYECTADO: 214.570,00 m²
 DENSIDAD DE POBLACION PROYECTADA: 1.189 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 la 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)		477	85.860,00 m ²	1,00	85.860,00 m ²
VIVIENDA LIBRE (COLECTIVA)		474	54.510,00 m ²	0,95	51.784,50 m ²
		356 + 236 VJ			
VIVIENDA PROTEGIDA	V.P.P	238	35.700,00 m ²	0,85	30.345,00 m ²
	V.P.P + VIVIENDA JOVEN	179 VPP + 118 VJ			

EQUIPAMIENTO PRIVADO (COMERCIAL, ETC)		20.000,00 m ²	0,80	16.000,00 m ²
COMERCIAL Terciario		18.500,00 m ²	0,80	14.800,00 m ²
TOTAL	1189 (951 VL +236 VPP)	214.570,00 m ²		198.789,50 m²
	1366 (833 VL + 179 VPP) + 354 VJ			

TOTAL EDIFICABILIDAD DEL SECTOR EN USO PREDOMINANTE: **198.789,50 m²**

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 198.789,50 m².

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:

$A_m = 198.789,50 \text{ m}^2 / 391.455,54 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = \mathbf{0,507821399 \text{ m}^2/\text{m}^2}$

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 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.

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:

$$\frac{198.789,50 \text{ m}^2}{100} \times 2 = 3.976 \text{ plazas}$$

En la Ordenación presente se distribuyen 1.988 plazas de aparcamiento público que se conforman del modo siguiente: En las parcelas de equipamiento público y privado, y vinculadas a ellas, se dispondrán 861 plazas de uso público, de las que 7 al menos serán para personas con discapacidad, (el reparto entre las diferentes parcelas se verá más adelante) además de las que sean estrictamente necesarias por aplicación de la Ordenanza específica, y 1.127 plazas en viario (>25% s/terrenos de dominio y uso público) de las que 45 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 m² construidos (la que sea más restrictiva de las dos) en las parcelas residenciales y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad en otros usos (equipamiento público o privado, terciario, etc). Estos cálculos nos dan un número de plazas de 858 para las viviendas unifamiliares, 902 para la vivienda colectiva libre y protegida, 200 para la parcela de equipamiento privado y 185 plazas más en las parcelas donde se asigna edificabilidad terciaria, con lo que tenemos un total de 2.145 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 45 plazas para este tipo de usuarios en posesión de la tarjeta de estacionamiento en el viario y otras 7 de uso público en las parcelas de equipamiento.

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 cm ≤ 15 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 (195.897,50 m²) 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= 398.642,66 x 0,1= **39.864,27 m²** ◀

20 m²/100m² Edif.= 198.789,50 (*ponderada al uso predominante)×0,20 = **39.757,90 m²**

La superficie prevista esta dividida en tres zonas una para parque lineal junto al Sistema General, otra a lo largo del Camino de Doñinos y otra junto al Regato de La Calleja:

5.905,00 + 4.925,00 + 3.055,00 + 2.775,00 + 6.815,00 + 2.450,00 + 2.550,00 + 6.300,00 + 5.475,00 + 2.020,00 + 2.110,00 = **44.580,00 m²** > 39.864,27 m²

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Espacios Libres de **44.580,00 m²**.

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 (195.897,50 m²) 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= 398.642,66 x 0,05= 19.932,13 m²

20 m²/100m² Edif.= 198.789,50 (*ponderada al uso predominante)×0,20 = **39.757,90 m²**

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 19.878,95 m² para Equipamiento público.

- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La superficie prevista para **Equipamientos públicos** se ubica en tres parcelas de 11.185, 6.950 y 4.620 m² de superficie respectivamente, junto al sistema general dos de ellas y la otra cerca del viario estructurante y del casco urbano actual.

11.185,00 + 6.875,00 + 4.620,00 = **22.680,00 m²** > 19.878,95 m²

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamiento Público de: **22.680,00 m²**.

- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

La superficie prevista para **Equipamientos privados** se ubica en una parcela situada en la zona central del sector, con una superficie de 22.000 m², resultando:

22.000 m² > 19.878,95 m²

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamiento Privado de: **22.000,00 m²**.

• TOTAL EQUIPAMIENTOS

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

$$22.680,00 \text{ m}^2 + 22.000,00 \text{ m}^2 = 44.680 \text{ m}^2 > 39.757,90 \text{ m}^2$$

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamientos de: **44.680,00 m².**

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 10 SUD en el PGOU ocupa una superficie según dicho Plan General de 399.930 m², aunque según medición llevada a cabo, dicha superficie es de 398.642,66 m². 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 3,29 Ha según el Plan General que una vez planteada la ordenación quedan en 31.443,76 m², a los que hay que añadir 7.187,12 m² de SSGG existentes con lo que hace un total de 38.630,88 m².

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	99.245,00 m ²
SUELO RESIDENCIAL COLECTIVA	70.010,00 m ²
SUELO EQUIPAMIENTO	44.680,00 m ²
SUELO SERVICIOS URBANOS	2.665,00 m ²
SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	44.380,00 m ²
SUELO VIARIO	99.031,78 m ²
SSGG	38.630,88 m ²
TOTAL ACTUACION	398.642,66 m²

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 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 URBANIZACION

TRAMITACION LICENCIAS 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: 398.642,66 m²
- 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 10 SUD "LA CALLEJA"	398.642,66 m ²
- Densidad (RUCyL):	20-30 viv./Ha
- Mínimo de viviendas: 20 × 39,864 =	797 Viv.
- Máximo de viviendas: 30 × 39,864 =	1.195 Viv.
- Edificabilidad bruta máxima (0,55 m ² /m ²):	219.253,43 m ²
- Superficie de terreno para viviendas unifamiliares:	99.245,00 m ²
- Superficie de terreno para vivienda colectiva libre:	48.010,00 m ²
- Superficie de terreno para viviendas con p.p:	22.000,00 m ²
- Edificabilidad viviendas libres	140.370,00 m ²
- Edificabilidad viviendas con P.P.	35.700,00 m ²
- Edificabilidad total viviendas: 85.860,00 + 54.510,00 + 35.700,00 =	176.070,00 m ²
- Coeficientes de ponderación: VC: 0,95/VPP: 0,85 /Equip. Priv. y Terc: 0,50	
- Edificabilidad ponderada vivienda unifamiliar: 85.860,00 × 1,00 =	85.860,00 m ²
- Edificabilidad ponderada vivienda colectiva: 54.510,00 × 0,95 =	51.784,50 m ²

- Edificabilidad ponderada viviendas con P.P: $35.700,00 \times 0,85 =$	30.345,00 m ²
- Edificabilidad ponderada equipamiento privado: $20.000 \times 0,80 =$	16.000,00 m ²
- Edificabilidad ponderada Terciario-Comercial: $18.500,00 \times 0,80 =$	14.800,00 m ²
- Edificabilidad total después de la ponderación: $85.860,00 + 51.784,50 + 30.345,00 + 16.000,00 + 14.800,00 =$	198.789,50 m ²
- Aprovechamiento medio: $198.789,50 / 391.455,54 =$	0,507821399
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: exigibles: $20/100 \times 198.789,50 =$	39.757,90 m ²
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: previsto:	44.380,00 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos: exigibles: $20/100 \times 198.789,50 =$	39.757,90 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos: previsto:	44.680,00 m ²
- Edificabilidad equipamiento privado	20.000,00 m ²
- Reserva de suelo equipamientos públicos: exigibles: $0,5 \times 39.179,50 =$	19.878,95 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos públicos: previsto:	22.680,00 m ²
- Edificabilidad equipamiento público	22.680,00 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares instalaciones servicios urbanos públicos	713,00 m ²
- Edificabilidad en viario	0,00 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares públicas en espacios libres públicos	444,60 m ²
- Reserva de plazas aparcamientos totales: exigibles: $2/100 \times 198.789,50 =$	3.976 plazas
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: exigibles: $1/100 \times 198.789,50 =$	1.988 plazas
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: previsto:	1.988 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 10 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 10 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 =	4.315,00 m ²
Edificabilidad residencial=	3.420,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	3.420,00 m ²

Nº Viviendas = 19 Viviendas Libres.
Índice 180,00 m²/viv.

PARCELA UAD-2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada
Superficie = 4.495,00 m²
Edificabilidad residencial= 3.600,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 3.600,00 m²

Nº Viviendas = 20 Viviendas Libres.
Índice 180,00 m²/viv.

PARCELA UAD-3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada
Superficie = 7.825,00 m²
Edificabilidad residencial= 7.200,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 7.200,00 m²

Nº Viviendas = 40 Viviendas Libres.
Índice 180,00 m²/viv.

PARCELA UAD-4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada
Superficie = 8.170,00 m²
Edificabilidad residencial= 7.200,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 7.200,00 m²

Nº Viviendas = 40 Viviendas Libres.
Índice 180,00 m²/viv.

PARCELA UAD-5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada
Superficie = 9.625,00 m²
Edificabilidad residencial= 7.920,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 7.920,00 m²

Nº Viviendas = 44 Viviendas Libres.
Índice 180,00 m²/viv.

PARCELA UAD-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada
Superficie = 8.305,00 m²
Edificabilidad residencial= 7.380,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 7.380,00 m²

Nº Viviendas = 41 Viviendas Libres.
Índice 180,00 m²/viv.

PARCELA UAD-7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	7.745,00 m ²
Edificabilidad residencial=	6.300,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	6.300,00 m ²
Nº Viviendas =	35 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m ² /viv.

PARCELA UAD-8

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	9.605,00 m ²
Edificabilidad residencial=	8.280,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	8.280,00 m ²

Nº Viviendas =	46 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m ² /viv.

PARCELA UAD-9

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	6.015,00 m ²
Edificabilidad residencial=	5.400,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	5.400,00 m ²

Nº Viviendas =	30 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m ² /viv.

PARCELA UAD-10

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	9.605,00 m ²
Edificabilidad residencial=	9.000,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	9.000,00 m ²

Nº Viviendas =	50 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m ² /viv.

PARCELA UAD-11

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	6.060,00 m ²
Edificabilidad residencial=	5.400,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	5.400,00 m ²

Nº Viviendas =	30 Viviendas Libres.
Índice	180,00 m ² /viv.

PARCELA UAD-12

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda adosada
Superficie =	8.950,00 m ²
Edificabilidad residencial=	7.560,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	7.560,00 m ²

Nº Viviendas = 42 Viviendas Libres.
Índice 180,00 m²/viv.

PARCELA UAD-13

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología
Superficie =
Edificabilidad residencial=
Edificabilidad otros usos=
Total edificabilidad=

Vivienda adosada
8.530,00 m²
7.200,00 m²
0,00 m²
7.200,00 m²

Nº Viviendas =
Índice

40 Viviendas Libres.
180,00 m²/viv.

PARCELA REA-1

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología
Superficie =
Edificabilidad residencial=
Edificabilidad otros usos=
Total edificabilidad=

Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
10.730,00 m²
11.960,00 m²
2.000,00 m²
13.960,00 m²

Nº Viviendas =
Índice

104 Viviendas Libres o 78 Viviendas Libres + 52 Viviendas Joven.
115,00 m²/viv.

PARCELA REA-2

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología
Superficie =
Edificabilidad residencial=
Edificabilidad otros usos=
Total edificabilidad=

Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
7.405,00 m²
8.280,00 m²
2.000,00 m²
10.280,00 m²

Nº Viviendas =
Índice

72 Viviendas Libres o 54 Viviendas Libres + 36 Viviendas Joven.
115,00 m²/viv.

PARCELA REA-3

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología
Superficie =
Edificabilidad residencial=
Edificabilidad otros usos=
Total edificabilidad=

Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
6.935,00 m²
8.050,00 m²
2.000,00 m²
10.050,00 m²

Nº Viviendas =
Índice

70 Viviendas Libres o 53 Viviendas Libres + 34 Viviendas Joven.
115,00 m²/viv.

PARCELA REA-4

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología
Superficie =
Edificabilidad residencial=
Edificabilidad otros usos=
Total edificabilidad=

Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
8.185,00 m²
9.200,00 m²
2.000,00 m²
11.200,00 m²

Nº Viviendas =
Índice

80 Viviendas Libres o 60 Viviendas Libres + 40 Viviendas Joven.
115,00 m²/viv.

PARCELA REA-5

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	6.745,00 m ²
Edificabilidad residencial=	7.820,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	2.000,00 m ²
Total edificabilidad=	9.820,00 m ²
Nº Viviendas =	68 Viviendas Libres o 51 Viviendas Libres + 34 Viviendas Joven.
Índice	115,00 m ² /viv.

PARCELA REA-6

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	6.020,00 m ²
Edificabilidad residencial=	6.900,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	2.000,00 m ²
Total edificabilidad=	8.900,00 m ²
Nº Viviendas =	60 Viviendas Libres o 45 Viviendas Libres + 30 Viviendas Joven.
Índice	115,00 m ² /viv.

PARCELA REA-7

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	1.990,00 m ²
Edificabilidad residencial=	2.300,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	500,00 m ²
Total edificabilidad=	2.800,00 m ²
Nº Viviendas =	20 Viviendas Libres o 15 Viviendas Libres + 10 Viviendas Joven.
Índice	115,00 m ² /viv.

PARCELA REPP-1

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	5.320,00 m ²
Edificabilidad residencial=	9.000,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	1.500,00 m ²
Total edificabilidad=	10.500,00 m ²
Nº Viviendas =	60 Viviendas de Protección Pública o 45 Viviendas de P.P. (3/4) + 30 Viviendas Joven.
Índice	150,00 m ² /viv.

PARCELA REPP-2

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	5.995,00 m ²
Edificabilidad residencial=	10.200,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	1.500,00 m ²
Total edificabilidad=	11.700,00 m ²
Nº Viviendas =	68 Viviendas de Protección Pública o 51 Viviendas de P.P. (3/4) + 34 Viviendas Joven.
Índice	150,00 m ² /viv.

PARCELA REPP-3

RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	4.735,00 m ²

Edificabilidad residencial=	7.500,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	1.500,00 m ²
Total edificabilidad=	9.000,00 m ²

Nº Viviendas =	50 Viviendas de Protección Pública o 38 Viviendas de P.P. (3/4) + 24 Viviendas Joven.
Índice	150,00 m ² /viv.

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

Tipología	Vivienda en bloque abierto o en manzana compacta
Superficie =	5.950,00 m ²
Edificabilidad residencial=	9.000,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	1.500,00 m ²
Total edificabilidad=	10.500,00 m ²

Nº Viviendas =	60 Viviendas de Protección Pública o 45 Viviendas de P.P. (3/4) + 30 Viviendas Joven.
Índice	150,00 m ² /viv.

● **EQUIPAMIENTO PRIVADO**

PARCELA EQQ-4 EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología	Libre
Superficie =	22.000,00 m ²
Edificabilidad =	20.000,00 m ²

Índice	0.9090 m ² /m ²
--------	---------------------------------------

Se ha desarrollado, además, 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 =	11.185,00 m ²
Edificabilidad =	11.185,00 m ²

Índice	1,00 m ² /m ²
--------	-------------------------------------

PARCELA EQQ-2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipología	Libre
Superficie =	6.875,00 m ²
Edificabilidad =	6.875,00 m ²

Índice	1,00 m ² /m ²
--------	-------------------------------------

PARCELA EQQ-3 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipología	Libre
Superficie =	4.620,00 m ²
Edificabilidad =	4.620,70 m ²

Índice	1,00 m ² /m ²
--------	-------------------------------------

● SERVICIOS URBANOS

PARCELA SUE-1	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²
PARCELA SUE-2	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²
PARCELA SUE-3	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²
PARCELA SUE-4	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²
PARCELA SUE-5	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²
PARCELA SUE-6	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²
PARCELA SUE-7	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²
PARCELA SUE-8	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO
Superficie =	50,00 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,60 m ² /m ²

PARCELA SUE-9 PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUMINISTRO ELÉCTRICO

Superficie = 50,00 m²
Edificabilidad = 30,00 m²

Índice 0,60 m²/m²

PARCELA SUE-10 PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – INFRAESTRUCTURAS DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES Y RIEGO

Superficie = 2.215,00 m²
Edificabilidad = 443,00 m²

Índice 0,20 m²/m²

• ESPACIOS LIBRE

PARCELA ELP-1 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 5.905,00 m²
Edificabilidad = 118,10 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-2 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 4.925,00 m²
Edificabilidad = 98,50 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-3 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 3.055,00 m²
Edificabilidad = 61,10 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-4 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 2.775,00 m²
Edificabilidad = 55,50 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-5 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 6.815,00 m²
Edificabilidad = 136,30 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-6 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 2.450,00 m²
Edificabilidad = 49,00 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-7 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 2.550,00 m²
Edificabilidad = 51,00 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-8 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 6.300,00 m²
Edificabilidad = 126,00 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-9 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 5.475,00 m²
Edificabilidad = 109,50 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-10 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 2.020,00 m²
Edificabilidad = 40,40 m²

Índice 0,02 m²/m²

PARCELA ELP-11 ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES

Superficie = 2.110,00 m²
Edificabilidad = 42,20 m²

Índice 0,02 m²/m²

● **VIARIO**

ACERAS + CALZADAS + APARCAMIENTO

Superficie = 99.031,78 m²
Edificabilidad = 0,00 m²

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.