

**AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA**

**PROMOTOR: PROSABIL 2.005, S. L.**

**PLAN PARCIAL**

**DEL SECTOR SUD – 1, “ PEÑASCAL ”**

**DEL**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

**DEL**

**MUNICIPIO DE ALDEATEJADA**

**PLANOS DE INFORMACION Y PLANOS DE ORDENACION**

Miguel Ángel Martín Rodríguez  
INGENIERO DE CAMINOS

SALAMANCA, JUNIO DE 2.008

## **ÍNDICE GENERAL:**

### **DI-MI - MEMORIA INFORMATIVA.**

#### TITULO. I. - CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Capítulo. 1. Antecedentes y objeto del plan.

Capítulo. 2. Características físicas y territoriales:

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

Capítulo. 3. Usos del suelo existentes.

Capítulo. 4- Infraestructuras existentes.

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

#### TITULO II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. Planeamiento urbanístico y territorial.

Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general.

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

SUD-1

### **DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.**

PI - 1. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

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

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

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

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

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

PI - 3. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE:

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

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

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

PI - 4. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

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

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

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE.**

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Capítulo 1. - Objetivos y criterios de la ordenación.

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

2.1. - Limitaciones y condicionantes locales.

2.2. - Limitaciones físicas.

2.3. - Limitaciones de infraestructuras.

### TITULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Capítulo 1. - Descripción de la propuesta.

Capítulo 2. - Justificación de la solución adoptada.

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

2.1.1. – Aspectos generales.

2.1.2. – Delimitación.

2.1.3. – Usos predominantes, compatibles y prohibidos.

2.1.4. – Densidad máxima.

2.1.5. – Plazo para establecer la ordenación detallada.

2.1.6. – Índices de variedad de uso.

2.1.7. – Densidades máxima y mínima de población.

2.1.8. – Índice de variedad tipológica.

2.1.9. – Índice de integración social.

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

2.1.11. – Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

### TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

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

1.1.- Calificación urbanística.

1.2. - Ponderación entre usos.

1.3. - Reserva de suelo para aparcamientos.

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

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

1.6. - Delimitación de unidades de actuación.

17. - Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

## Capítulo 2. - Infraestructuras.

2. 1. - Red viaria.

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

2. 3. - Saneamiento.

2..4. - Alumbrado público.

2.5. - Energía eléctrica.

2.6. – Red telefónica.

2.7. – Otros servicios de telecomunicación.

2.8. – Red de gas.

## TITULO V. CUADRO SÍNTESIS

### **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.**

#### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- Objeto y ámbito territorial.

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

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

#### TITULO II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

##### Capítulo 1. Definiciones.

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

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

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

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

Capítulo 4.- Fichas urbanísticas.

Capítulo 5. Cálculo del aprovechamiento medio.

## TITULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Red viaria.

Capítulo 2. Espacios libres.

Capítulo 3. Servicios urbanos.

- 3.1.- Distribución de agua.
- 3.2.- Alcantarillado.
- 3.3.- Energía eléctrica.

- 3.4.- Alumbrado público.
- 3.5. – Red de telecomunicaciones.
- 3.6. – Red de gas.
- 3.7. – Red de riego.

## TITULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

### Capítulo 1. - Planeamiento de desarrollo.

- 1.1.- Unidades de actuación
- 1.2.- Estudio de detalle.

### Capítulo 2. - Gestión urbanística..

- 2.1. - Proyecto de actuación.
- 2.2.- Parcelaciones.
- 2.3.- Proyectos de urbanización.

## ANEXO

### Anejo 1. Síntesis del Plan Parcial

## **DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.**

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

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

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

PO - 4. PLANO DE INFRAESTRUCTURAS.

PO - 4.1. RED VIARIA.

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

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

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

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

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

PO - 4.1.3..Perfiles transversales.

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

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

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

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

PO - 4.3. RED DE ALCANTARILLADO..

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

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

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

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

PO - 4.6. RED TELEFÓNICA. E: 1/1.000.

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

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

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

## **DN-EE - ESTUDIO ECONÓMICO.**

TITULO I.- Programación..

TITULO II. Análisis económico.

Capítulo.1. - Costes de urbanización.

Capítulo.2. - Honorarios profesionales.

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

Capítulo.4. - Coste total.

Capítulo.5. - Viabilidad económica.

TITULO III. – Informe de sostenibilidad económica.

Capítulo 1.- Introducción

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

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

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

Capítulo 5.-- Conclusión final.

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

**DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.**

## **DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.**

### **INDICE:**

#### PI - 1. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

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

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

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

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

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

#### PI - 3. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE:

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

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

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

#### PI - 4. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

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

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

**DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.**

## **DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.**

### **INDICE:**

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

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

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

PO - 4. PLANO DE INFRAESTRUCTURAS.

PO - 4.1. RED VIARIA.

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

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

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

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

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

PO - 4.1.3..Perfiles transversales.

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

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

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

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

PO - 4.3. RED DE ALCANTARILLADO..

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

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

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

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

PO - 4.6. RED TELEFÓNICA. E: 1/1.000.

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

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

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