

28/08/98



ALDEATEJADA

ALDEATEJADA
LA ZONAS URBANAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

[Handwritten signature]



PLAN PARCIAL INICIATIVA MUNICIPAL

ALDEATEJADA. (SALAMANCA).

POLÍGONOS Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M, Ur4-M.

**DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
ALDEATEJADA. JUNIO 1998**

EQUIPO:

COORDINADORES:

Pablo Núñez Paz.
Mansel Semazo Vallamé.

Arquitecto
Abogado

REDACTORES:

Juan Vicenta García.
Nieves Volasco Vizcaino.
Pablo Redondo Gómez.
Jesús Rodríguez Martínez.

Arquitecto
Abogada
Arquitecto
Ingeniero de Camións

DECLARACION Para hacer constar que el presente Plan Parcial se considera aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada adoptado en sesión del 27 de Noviembre de 2001

Al Secretario
MRS

PLAN PARCIAL INICIATIVA MUNICIPAL

ALDEATEJADA (SALAMANCA)

POLÍGONOS Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M, Ur4-M.

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

- 1.1. INTRODUCCIÓN
- 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACIÓN CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE DESARROLLA
 - 1.2.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
 - 1.2.2. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS.
- 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.3.1. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO
 - LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON EL CASCO URBANO
 - TOPOGRAFÍA
 - EDAFOLOGÍA
 - VEGETACIÓN
 - 1.3.2. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES USOS Y EDIFICACIONES
 - 1.3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.4. DIAGNÓSTICO DE PROBLEMAS Y SISTEMA DE OBJETIVOS
 - 1.4.1. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 1.4.2. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LOS USOS EXISTENTES
 - 1.4.3. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LA CARENCIA DE INFRAESTRUCTURAS
 - 1.4.4. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LAS CESIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES
- 1.5. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL
 - MANZANAS TIPO A
 - MANZANAS TIPO B
 - MANZANAS TIPO A-B
 - MANZANAS TIPO C
 - 1.5.1. EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
 - MANZANAS TIPO A
 - MANZANAS TIPO B
 - MANZANAS TIPO C
 - 1.5.2. EN RELACIÓN CON LOS USOS EXISTENTES
 - MANZANAS TIPO A
 - MANZANAS TIPO B
 - MANZANAS TIPO C
 - 1.5.3. EN RELACIÓN CON LAS CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES
 - 1.5.4. EN RELACIÓN CON LA CARENCIA DE INFRAESTRUCTURAS

ANEXO I: CUMPLIMIENTO DE CESIONES
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CESIONES

ANEXO II: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

2. PLAN DE ETAPAS

3. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

TITULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. Criterios de Actuación

CAPÍTULO II. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo

CAPÍTULO III. Normas de Procedimiento. Plazos

TITULO III. NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE DISEÑO

CAPÍTULO I. Condiciones Generales

CAPÍTULO II. Condiciones de Volumen

CAPÍTULO III. Condiciones Generales Estéticas.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. OBRAS DE ELIMINACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1.1- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1.2- REDES DE AGUA Y ALCANTARILLADO

2. NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACIÓN

2.1- MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y CONTENCIÓNES

2.2- URBANIZACIÓN

2.3- RED VIARIA

2.4- REDES DE AGUA, INCENDIOS, RIEGO Y ALCANTARILLADO

2.5- ALUMBRADO PÚBLICO

2.6- JARDINERÍA

3. RESUMEN DE PRESUPUESTO COSTES DE URBANIZACIÓN

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.1. INTRODUCCIÓN.

Asumiendo que es imposible una resolución óptima del territorio que nos ocupa, el presente plan, junto con las fichas específicas de manzana, que bien pueden entenderse como-excesivamente precisas, tratan de ordenar mínimamente un suelo semiconsolidado que constituye el crecimiento real del núcleo urbano y que presenta una imagen caótica surgida de un crecimiento incontrolado en el que se suceden arbitrariamente explotaciones agrícolas con una imagen tradicional, naves, viviendas unifamiliares etc.

Este plan pretende conseguir una cierta continuidad del tejido urbano proponiendo una relación controlada entre lo edificado y los espacios libres, distribuyendo a lo largo de un paseo las piezas más precisas y significativas, y confiando el resultado a la regulación detallada de las nuevas promociones, que habrán de conjugar la rentabilidad esperada y el volumen y la imagen tradicional y equilibrada que hasta hace pocas décadas era la característica del municipio.

Se han considerado como piezas de gran importancia los patios o atrios de entrada las viviendas, elementos que progresivamente se van eliminando del casco urbano y que tienen la doble virtud de servir al ámbito privado de la vivienda y a la vez al ámbito público de la calle. Con esta filosofía las ordenanzas obligan a las nuevas promociones a presentar vallas perimetrales caladas a la altura de la vista, de modo que permitan disfrutar del ajardinamiento a unas calles que son necesariamente austeras. En las manzanas semiconsolidadas se propone un retranqueo mínimo ajardinado tras la valla, este retranqueo será obligatorio en cualquier renovación de lo existente o propuesta nueva, de modo que se amplíe el ancho virtual de las calles.

En las calles se ha planteado una jerarquía que permita identificar y caracterizar ámbitos, se huye de la retícula anisótropa, y se busca ser coherente con la topografía para minimizar los costes de urbanización e integrarse con los ámbitos vecinos.

1.1.2. BASE LEGAL.

Se redacta la presente Memoria con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en los Art. 57 y 58 del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio en los que se determina que entre la Documentación a presentar con los Planes Parciales se incluirá una Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones la cual habrá de ser demostrativa de los siguientes aspectos:

- adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle
- coherencia interna de la ordenación propuesta
- correlación entre la información y los objetivos del plan
- posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACIÓN CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE DESARROLLA.

1.2.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El municipio de Aldeatejada cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca por acuerdo de fecha 31 de Marzo de 1995 y en vigor desde el 6 de Junio de 1995 tras su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

En dichas Normas se contemplan las siguientes determinaciones para el ámbito territorial objeto del presente Plan Parcial:

- El ámbito territorial objeto del presente Plan Parcial se clasifica como SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- La calificación de todo el ámbito es homogénea como SUELO MIXTO con USOS PERMITIDOS de carácter RESIDENCIAL, ALMACÉN, INDUSTRIAL AGRWOLA e INDUSTRIAL COMPATIBLE

- Se configura como una única Área de Reparto, el A.R. nº 2, con las siguientes determinaciones

SUPERFICIE TOTAL: 26,67 Has.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6 M2/M2.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 160.020 m2/m2.

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 20 Viviendas/Ha. 15 parcelas /Ha.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS:

Vivienda Unifamiliar (uso y tipología característico)	1
Terciario.....	1,1
Dotacional.....	0,9
Hostelero.....	1,2
Industrial	0,8
Agropecuario.....	0,8

- En la Ficha Urbanística Nº 5 de las Normas Subsidiarias se configura toda el Área de Reparto Nº 2 como un único SECTOR, el Ur-M, ámbito, por tanto, de un único PLAN PARCIAL que es el que ahora se presenta.

- Se divide dicho SECTOR Ur-M en CUATRO POLÍGONOS a efectos de su ejecución (pág. 70 de las NN.SS.), los polígonos Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M para los se prevé el SISTEMA DE COMPENSACIÓN siempre que los polígonos se desarrollen en un plazo máximo de DOS AÑOS desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, transcurridos los cuales, el Ayuntamiento podrá decidir el cambio del sistema de ejecución al de COOPERACIÓN.

1.2.2. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El grado de condicionamiento que las Normas Subsidiarias ejercen en relación con los Planes Parciales que las desarrollan es diferente del que se da en la relación Plan General - Plan Parcial en dos aspectos fundamentales:

a) El área de planeamiento parcial está obligatoriamente referida a un Sector predefinido cuando se trata de Plan General (Art. 43.2 del Reglamento de Planeamiento R.P.); en cambio, cuando se desarrollan Normas Subsidiarias, el área de planeamiento parcial la definirá el propio plan pudiendo abarcar una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en las Normas Subsidiaria? (Art 41.1 a) y 43.4 del R.P.)

El ámbito del Plan Parcial del SECTOR Ur-M que ahora se presenta se adecua en sus determinaciones a lo estipulado por las Normas Subsidiarias con las siguientes particularidades:

- En cuanto a la SUPERFICIE TOTAL del Plan Parcial, una vez realizados los levantamientos precisos, ha resultado una superficie de 28,46 Has. en lugar de las 26,67 Has. que figuraban en las Normas Subsidiarias, incremento que proviene únicamente de la repercusión de la red de caminos que delimita los cuatro polígonos

y que, como se puede apreciar en el correspondiente Plano de Clasificación de Suelo de las Normas Subsidiarias, estaban excluidos de la delimitación de los polígonos. Ahora por razones obvias de ordenación conjunta de todo el ámbito se ha incluido la superficie de esos caminos en la Superficie Total del Sector respetando exactamente el perímetro con el que venía definido en las Normas Subsidiarias.

- LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA no es AUMENTADA por el Plan con el fin de huir de toda intención especulativa y no entrar en conflicto con la Norma Subsidiaria que consideraba una superficie neta del Área de Reparto de 26,67 Has. y, por tanto, un aprovechamiento total lucrativo a repartir de 160.002 m²/m² de uso residencial unifamiliar que es el que exactamente se mantiene.

- Los LÍMITES del SECTOR están exactamente fijados por tres de sus lados pues coinciden con sendos caminos vecinales al NORTE y al SUR que delimitan asimismo otros 2 Sectores colindantes de Suelo Apto para Urbanizar de tipo Residencial, el Ur3-R al Norte y el Ur4-R al Sur. Al ESTE limita en toda su extensión con la Carretera Comarcal 512 y con dos pequeñas manzanas perfectamente delimitadas de Suelo Urbano consolidado, único suelo Urbano de este margen de la carretera. Al OESTE limita en toda su extensión con un Suelo No Urbanizable de Protección del Desarrollo Urbanístico que se interpone entre el ámbito de este Plan Parcial y la futura Vía de Circunvalación de Aldeatejada prevista.

b) La justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial, cuando desarrolla Plan General, debe ir necesariamente referida al Programa o Plan de Etapas; al carecer la Norma Subsidiaria de programación vinculante la justificación del Plan Parcial ha de referirse solamente a la "conveniencia y oportunidad" del mismo (Art. 58.2 b) del R-P.)

El primer planeamiento urbanístico de Aldeatejada ya clasificó este suelo como área apta para urbanizar lo que generó una gran presión constructiva sobre el mismo. Esto, unido a la proximidad a la capital de la provincia, y ser la zona de desarrollo lógico del núcleo urbano frente a la barrera del Arroyo Zurguén por el Sur-Este o la dispersión de un desarrollo lineal en un solo margen de la carretera C-512, provocó durante los años de vigencia de la normativa urbanística una ilegal ocupación del terreno por construcciones de pequeñas industrias y talleres mezcladas con viviendas unifamiliares y alguna colectiva con una urbanización precaria, todo ello en ausencia de Plan Parcial, al margen por ello de cualquier sistema de ejecución y de reparto de beneficios y cargas y sin ningún tipo de licencia o control municipal.

Esta situación se puso de manifiesto al redactar la Revisión de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor desde 1995 al haber llegado el grado de consolidación de la zona a casi un 35% de su superficie. Ante la propuesta entonces del Ayuntamiento y de los redactores de la NN.SS. de clasificar la zona como Suelo Urbano y remitir su ordenación a un Plan Especial, el criterio de la Comisión Provincial de Urbanismo fue el de no admitir esa "urbanización" por la vía de hecho al margen del sistema previsto por la ley de Plan Parcial más Sistema de actuación y continuar considerándolo Suelo Apto para Urbanizar.

El actual Equipo Municipal, consciente de los numerosos problemas sociales, sanitarios y de convivencia que ya se estaban provocando por la insuficiencia de las infraestructuras tanto viarias como de abastecimiento de agua y alcantarillado, la ausencia total de espacios libres públicos para la convivencia y la mezcla sin orden de actividades industriales molestas, nocivas insalubres o peligrosas con viviendas, tomó la determinación de poner fin a esta situación impidiendo activamente toda nueva construcción y, a pesar de sus escasos medios técnicos y personales, en el último año se han paralizado numerosas construcciones sin licencia, (con intervención en algunos casos de la fuerza pública y con apertura de procedimientos penales) y se han incoado expedientes sancionadores contra los infractores. Como consecuencia de todo ello, el proceso de ocupación ilegal se encuentra actualmente controlado.

En vigor las nuevas Normas Subsidiarias desde Junio de 1995, los propietarios han tenido un plazo de dos años para reconducir el proceso por sus cauces legales a través del Sistema de Compensación durante los cuales, no sólo no ha existido ninguna iniciativa al respecto, sino que ha sido opinión reiteradamente manifestada por los propietarios de la zona a través de comparecencias en las oficinas municipales e incluso en una asamblea general y pública que el Ayuntamiento convocó en el mes de Junio de 1997, que debe ser el Ayuntamiento quien se ponga al frente del proceso y hacer valer su autoridad pues resulta prácticamente imposible que los numerosos propietarios de la zona puedan coordinar sus muy diferentes intereses y proceder

a repartirse los aprovechamientos, en gran parte ya materializados, realizar a su consta las obras de urbanización y las obligatorias cesiones al Ayuntamiento de los terrenos viales, jardines y equipamientos.

El Ayuntamiento de Aldeatejada acuerda convocar un concurso público para la contratación de un equipo técnico que redacte un Plan Parcial de todo ese Sector el cual se ejecutará por el Sistema de Cooperación mediante un **único polígono o unidad de actuación** con el fin de:

Considerar todo el Sector como una única Área de Reparto no sólo de los aprovechamientos urbanísticos y cesiones como se contiene en la Norma Subsidiaria, sino también de todos los costes de urbanización para lo que es necesario unificar en uno solo los cuatro polígonos a efectos de su gestión.

Que, dado el muy distinto grado de consolidación que tienen los cuatro polígonos delimitados en las NN.SS., con el fin de respetar al máximo las construcciones y parcelación existente, es precisa una gestión conjunta de los cuatro polígonos para que puedan obtenerse los terrenos de cesión obligatoria en las zonas aún no consolidadas repartiendo sus costes entre todos los propietarios.

Siguiendo el criterio municipal de mínima intervención en las áreas consolidadas por el grave problema social y económico que ello podría acarrear, los espacios aún no consolidados, que afortunadamente ocupan una posición central, cumplen asimismo una función vertebradora de todo el conjunto urbano y son el único lugar en que, a través del diseño urbano que realiza el Plan Parcial, es posible crear "imagen de ciudad" que, a través de la sintaxis de "nodos", "sendas", "bordes" y "mojone?", sea legible y, por tanto, interiorizable como tal también por los vecinos de las desestructuradas áreas ya consolidadas. Ese diseño conjunto es incompatible con la gestión separada de los cuatro polígonos establecidos en la NN.SS.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3. 1. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.

LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON EL CASCO URBANO

El Suelo del Sector se encuentra justo enfrente, al otro lado de la carretera, del Casco Urbano tradicional de Aldeatejada cuyo centro pivota asimismo sobre la carretera en cuyo margen se encuentran la mayor parte de los establecimientos de ocio, comerciales, bancarios y la Iglesia del pueblo con su pequeño jardín.

Es esta la zona natural y más próxima de expansión del Casco dadas las limitaciones que el cauce del Arroyo Zurguén impone a la expansión hacia el lado Oeste lo que históricamente ha provocado una expansión lineal del pueblo a lo largo de un solo margen de la carretera que ha actuado asimismo como barrera. Esta tendencia a la expansión lineal ha perdido fuerza a medida que por ambos lados se alejaba del centro y se ha visto sustituida por la tendencia de los últimos 10 años a saltar la carretera con construcciones de naves industriales y viviendas aprovechando la facilidad de acceso y su posición de centralidad.

Estamos, por tanto, ante un suelo con clara vocación de desarrollo urbano, tanto residencial como de pequeñas industrias y talleres, el cual debe ser convenientemente encauzado mediante los instrumentos que prevé la legislación urbanística, siendo el Plan Parcial el primero de ellos.

TOPOGRAFÍA

El SECTOR Ur-M está ubicado en la ladera Oeste del valle del Zurguén con caída de oeste a este y con una pendiente mucho mas suave que la escarpada de la ladera Este del arroyo.

La cota inferior del Sector se sitúa a lo largo de la carretera comarcal C-517 con la que colinda sin que exista prácticamente diferencia alguna de cotas a lo largo de dicha carretera. El punto mas alto de la misma se sitúa en el extremo Sur del Sector, cota 801.46 y el mas bajo en el extremo Norte, cota 798.00. Existe, por tanto una diferencia de cotas de 3.46 m a lo largo de los 820 m. de la C-512 lo que supone una pendiente del 0.42%.

La cota más elevada se encuentra en el extremo Oeste del Sector, cota 821.62 al final del camino "de los Montalvos", que nace de la carretera frente a la Iglesia.

Tenemos, por tanto, una caída prácticamente uniforme hacia la carretera con una diferencia de cotas de 23 metros lo que para una distancia media de 400 m. representa una pendiente del 5.75%. En las zonas mas altas la pendiente es, relativamente un poco mayor suavizándose a medida que no aproximarnos a la carretera.

Esta pendiente del Sector se ha tenido en cuenta para el diseño de las vías públicas y de la disposición de las manzanas y las alineaciones de las nuevas construcciones prácticamente todas en sentido perpendicular a la pendiente con el fin de adaptar los edificios a la topografía y asumir las pendientes en el interior de las manzanas entre vías de servicio.

El único accidente topográfico digno de tener en cuenta es el "Regato de la Calleja", perpendicular a la carretera en el cuarto norte del Sector, que recoge ocasionalmente el agua de las escorrentías y la conduce hacia el arroyo del Zurguén. Dicho regato, como su nombre indica, coincide con un camino vecinal, pavimentado y canalizado en sus últimos metros el cual se conservará transformándolo en una vía urbana extendiendo canalización de las aguas pluviales hasta el limite del Sector.

Por tanto, desde el punto de vista topográfico el terreno es perfectamente apto para soportar los usos residenciales e industriales que se plantean no sobrepasándose los limites máximos de pendientes que las Normas Subsidiarias establecen en un máximo del 15%.

EDAFOLOGÍA

El terreno del Sector tiene una horizonte C conformado por rocas de tipo arenisco muy compactas y unos horizontes A y B de un espesor medio de 40 cm de tierra vegetal.

Estimamos que la capacidad portante del terreno se sitúa en torno a los 3 Kg/cm² lo que la hace idónea para soportar las cargas de edificación previstas en el Plan.

No obstante en el Proyecto de Urbanización han de realizarse estudios y análisis pormenorizados con el fin de calcular exactamente los costes del movimiento de tierras preciso para la realización de las obras de urbanización.

VEGETACIÓN

Dado el grado de consolidación del Sector por las edificaciones y precaria urbanización no existe vegetación alguna digna de ser reseñada. Los terrenos libres de edificación son explotaciones agropecuarias y antiguos terrenos de secano hoy convertidos en eriales.

1.3.2. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

USOS Y EDIFICACIONES

Corno ya ha sido expuesto el Suelo del Sector ha sufrido un proceso de ocupación irregular al margen de las determinaciones de la legislación y normativa urbanística aplicable cuya secuencia ha sido en la mayor parte de los casos la siguiente:

Parcelación de la primitiva finca agrícola, completa o sucesiva, que se transmitían al promotor individual necesitado de terreno para edificar una vivienda o industria.

Acceso al Registro de la Propiedad en las parcelaciones y edificaciones anteriores a 1992; posteriormente a esa fecha el acceso al Registro ha sido muy restringido y muchas de las parcelaciones, transmisiones y edificaciones se encuentran sin registrar.

Previsión de accesos a las parcelas resultantes que en algunos casos han sido pavimentados por los constructores de las edificaciones

Conexión precaria e individualizada a las redes municipales de agua y alcantarillado

Construcciones sin proyecto técnico y sin licencia municipal

Presión al Ayuntamiento por parte de los ya residentes para que solucione el mal estado y funcionamiento de las infraestructuras.

1.3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El Plano de Información correspondiente y su cuadro anexo demuestran la compleja y heterogénea estructura de la propiedad catastral por propietarios, parcelas y construcciones existentes justificación por sí sola de que la única alternativa de gestión posible es la gestión pública a través del Sistema de Cooperación asumiendo el Ayuntamiento de Aldeatejada la dirección y ejecución de todo el proceso.

1.4. DIAGNÓSTICO DE PROBLEMAS Y SISTEMA DE OBJETIVOS.

Se sigue la sistemática de presentar los problemas detectados y la relación de objetivos para cada uno de los apartados ya tratados en la Información urbanística.

1.4.1. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

PROBLEMAS:

La totalidad de las edificaciones existentes se han construido al margen de la legalidad urbanística al asentarse sobre suelo apto para urbanizar sin Plan Parcial.

Carecen, por tanto, de licencia de obras.

En la mayor parte de los casos han transcurrido mas de cuatro años desde su construcción lo que hace inviable cualquier medida de restauración del orden jurídico conculcado.

Al no estar legalizadas muchas de ellas no han podido ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Otras si han tenido acceso al Registro aprovechando la indefinición legal anterior a la Ley 8/90 y al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

El carácter ilegal y sin documentación de las edificaciones dificulta numerosos actos jurídicos como transmisiones, hipotecas, fiscalidad, etc.

Las tipologías no son homogéneas aunque predomina la vivienda residencial aislada y la nave taller o almacén

No existe una distribución espacial racional de usos y tipologías mezclándose en las mismas manzanas, viviendas unifamiliares, retranqueadas y alineadas, naves industriales e incluso instalaciones ganaderas

OBJETIVOS:

Establecer el planeamiento de desarrollo que permita una gestión municipal de las licencias de obras conforme a la legalidad

Crear las bases jurídicas para poder tramitar y aprobar expedientes de legalización de las construcciones, usos y actividades existentes.

Poder proporcionar la documentación urbanística exigida para acceder al Registro de la Propiedad.

Dotar a todas las parcela y construcciones de los requisitos jurídicos para que puedan integrarse sin problemas en el tráfico jurídico inmobiliario, financiero y mercantil.

Proporcionar el marco jurídico necesario para regular los usos de las parcelas y construcciones existentes y facilitar así los posibles cambios de usos removiendo los actuales obstáculos a la libertad de establecimiento de actividades económicas.

Respetar prácticamente en su totalidad la edificación y usos existentes con el fin de que sea mas fácilmente aceptable la imposición de las cargas que conllevará el proceso de gestión.

La ausencia casi total de indemnizaciones por desalojos o derribos de lo existente hará menos gravosos los costes de urbanización y menos traumática la aceptación de la "nueva" ordenación

Racionalizar para el futuro la distribución espacial de los usos y tipologías edificatorias

1.4.2. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LOS USOS EXISTENTES.

PROBLEMAS:

Al calificarse en las Normas Subsidiarias este Sector como de Uso Mixto sin que en las mismas se diera criterio alguno de compatibilidad y localización específica de los distintos usos permitidos, los que se han ido implantando, al margen de la legalidad, han producido indeseables mezclas entre usos residenciales e industriales, a veces hasta en una misma manzana.

Los usos residenciales conviven en relativa proximidad con usos industriales y las primitivas, instalaciones ganaderas.

Se han implantado numerosos talleres y pequeñas industrias consolidando una situación económica y social "de facto" que condiciona enormemente cualquier intervención de la administración municipal que no sea el mantenimiento de lo existente.

La mayoría de las actividades implantadas no han sometido sus instalaciones al control preceptivo de la legislación de actividades clasificadas por lo que no han podido preverse medidas correctoras de sus posibles impactos sobre la salud y el ambiente.

No existe, sin embargo, ninguna industria o taller frontalmente incompatible con otros usos por lo que los problemas de molestias e insalubridades pueden resolverse con la aplicación de las medidas correctoras adecuadas.

OBJETIVOS:

El mantenimiento y "legalización" de los usos actualmente implantados con el fin de favorecer la aceptación de la "nueva" ordenación.

La racionalización y el condicionamiento, tanto espacial como de las distintas actividades, para los futuros usos en los terrenos aún vacantes.

Diferir la materialización de la "nueva" ordenación para los usos ya implantados al momento de sustitución de las edificaciones o de cambio de actividades económicas.

Definir el marco jurídico para que las ventajas de poder contar con una actividad "legalizada" compensen los costes de las eventuales medidas correctoras que el Ayuntamiento impondrá para poder continuar ejerciendo las actividades económicas hoy en situación de "semilandestinidad".

Encauzar ordenada y flexiblemente la creciente demanda de terrenos para la implantación de pequeñas empresas en el Sector y la necesidad detectada de contar con vivienda anexa o próxima a la industria o taller.

Potenciar, en la medida de lo posible, el uso mixto característico del Sector facilitando así la residencia próxima al lugar de trabajo.

Procurar la mezcla equilibrada de usos y actividades como instrumento para el fomento de la cohesión social, la complejidad y la variedad urbana y, en definitiva, para "hacer ciudad".

1.4.3. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LA CARENCIA DE INFRAESTRUCTURAS.

PROBLEMAS:

No ha existido un planteamiento global de las infraestructuras a nivel del todo el Sector a ordenar sino que sus dimensiones y las conexiones de las existentes con el resto se han ido resolviendo de forma totalmente caótica y sin control alguno, ni técnico ni municipal, a medida que se ha ido edificando e implantando las diversas actividades.

Las vías públicas son claramente insuficientes, tanto en su dimensión como en su estructura e interconexión para servir a la totalidad el Sector y particularmente grave en los accesos a las áreas de uso industrial.

No existe prácticamente comunicación horizontal en el Sector sino entradas perpendiculares a la carretera que se ramifican para dar entrada las manzanas y parcelas, muchas de ellas en "fondo de saco"

Las redes del ciclo hidráulico existentes son todas prácticamente inservibles, especialmente las de abastecimiento de agua con graves problemas de caudales y de presiones.

El alumbrado público es asimismo muy deficiente donde existe pues hay zonas enteras sin alumbrar lo que está causando ya graves problemas de inseguridad entre los vecinos.

La carencia de zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas infantiles y deportivas, es total siendo una demanda constante de los residentes a la administración municipal.

La única instalación deportiva existente en la zona es un pequeño frontón de pelota situado junto a la carretera en muy mal estado, con una ubicación peligrosa y espacio manifiestamente pequeño.

No existe ningún tipo de dotación en todo el sector ni cultural, ni educativa ni sanitaria, ni de cualquier otro tipo.

OBJETIVOS:

Las graves carencias de infraestructuras, dotaciones y servicios, típicas de una zona de desarrollo al margen de la legalidad como la presente, son las que han servido como revulsivo para que tanto el Ayuntamiento como la mayor parte de los propietarios y vecinos del Sector hayan iniciado el largo y complejo proceso cuya primera etapa es el presente Plan Parcial. Puede decirse que éste es el auténtico "leit motiv" u objetivo principal de la actuación.

Intercomunicar horizontalmente el Sector sin necesidad de tener que pasar por la carretera como hasta ahora.

Conectar el Sector con los otros dos Sectores colindantes de Suelo Urbanizable que ya se están promoviendo actualmente por la iniciativa privada ante el Ayuntamiento.

Dotarle de las redes de abastecimiento y saneamiento con capacidad necesarias para soportar todo el desarrollo previsto en el Plan

Utilizar el sistema local de espacios libres y dotaciones para estructurar el sector colocando la mayor parte de él en una posición muy central y el resto a lo largo de un mismo eje que atraviesa el Sector e lado a lado y que sirve para conectarlo también a los Sectores colindantes.

Reservar en la zona terrenos para dotaciones culturales y deportivas de las que carece el resto del municipio con el fin de fomentar los flujos de personas entre el casco urbano tradicional y este Sector, ensanche "natural" del pueblo.

Cambiar de lugar el actual frontón a una zona más amplia y céntrica.

1.4.4. PROBLEMAS Y OBJETIVOS RELATIVOS A LAS CESIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

PROBLEMAS:

La cesión de los terrenos necesarios para ubicar en ellos los estándares obligatorios del Sistema de Espacios Libres y Dotaciones, si bien es teóricamente equidistribuida entre el conjunto de los propietarios a través del mecanismo del Aprovechamiento Tipo, al realizar la correspondiente Reparcelación los propietarios originales de esos terrenos se ven "desplazados" de sus parcelas hacia otras nuevas, normalmente más pequeñas de superficie, aunque aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponde.

Estos propietarios serán seguramente los que más resistencias plantearán al Plan Parcial pues la mayor parte de ellos son pequeños propietarios que compraron en su día las parcelas para edificar libremente su vivienda (chalet) o industria y ahora se les sustituye esa parcela por otra mucho más pequeña aunque de aprovechamiento más intensivo y con características tipológicas y formales muy condicionadas.

En este Sector parcialmente consolidado por edificaciones construidas ilegalmente y sin una estructura previa, el sistema de espacios libres y dotaciones, además de su función primera de servir a ocio y esparcimiento, cobra una importancia fundamental para estructurar y esponjar lo ya consolidado, lo que hace imprescindible su ubicación en la zona de más centralidad del Sector (que afortunadamente ha coincidido con la existencia de terrenos vacantes). Los poseedores de terrenos en esas zonas ya con altas expectativas previas van a ser comparativamente perjudicados respecto del resto de los propietarios.

OBJETIVOS

La ubicación de los Espacios Libres y las Dotaciones se hará de tal manera que dignifiquen y potencien al máximo los espacios y parcelas con aprovechamiento lucrativo colindantes o próximas a los mismos con el fin de hacerlas más atractivas para los propietarios que recibirán en ellas los aprovechamientos de sus antiguos terrenos cedidos.

Se cuidará al máximo el diseño de las edificaciones en esas parcelas colindantes con los espacios públicos pues a ellas se confía el dar la "imagen de ciudad" y la calidad urbana y arquitectónica de la que carece el resto del Sector ya consolidado.

La nueva ordenación será la que cree, por tanto, las zonas de máxima calidad urbana y centralidad con las que compensar, precisamente a esos propietarios que mayores transformaciones han sufrido en la superficie y localización de sus parcelas originarias a pesar de (y precisamente por) no haber vulnerado la legalidad urbanística manteniéndolas sin construir.

La dotación para centro de Educación ha de plantearse separada del resto pues no es previsible que a medio plazo dicho centro se edifique por el Ministerio al ser suficiente el existente en el casco urbano. Sería contraproducente para esa cuidada "imagen de ciudad" que se quiere dar para contrarrestar la degradación de lo consolidado, la existencia de un solar público vacante o con instalaciones provisionales, próximo a la zona de cuidado y equilibrado diseño formal que se proyecta en el centro.

1.5. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

Como paso previo a la justificación de las determinaciones de ordenación, el Plan Parcial parte de una división del Sector en CUATRO clases de manzanas con aprovechamiento lucrativo, cada una de ellas con una ordenación diferente y con particularidades en la gestión:

MANZANAS TIPO A:

Son manzanas consolidadas en su mayor parte y que en virtud de los Art. 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística conservan íntegra su estructura parcelaria originaria, esté edificada o no, sin perjuicio de pequeñas regularizaciones de linderos y alineaciones.

MANZANAS TIPO B:

Son manzanas de nueva parcelación y de uso predominantemente Residencial destinadas fundamentalmente a ubicar en ellas los aprovechamientos de los propietarios cuyos terrenos originarios han sido destinados por el plan a viales, zonas verdes, dotaciones u otros usos incompatibles con la propiedad privada sobre los mismos.

MANZANAS TIPO A-B:

Son manzanas mixtas de A y B, esto es manzanas con gran porcentaje de suelo vacante que en la parte consolidada conservan su estructura parcelaria originaria y en la parte vacante se produce una nueva parcelación.

MANZANAS TIPO C:

Son manzanas cuyos propietarios tienen grandes parcelas ocupadas fundamentalmente por actividades agropecuarias cuya parcelación y ordenación de volúmenes y alineaciones interiores se difiere a Estudio de Detalle o a Proyecto único de Manzana o gran parcela, sin perjuicio de lo anterior, se propone una ordenación de detalle no vinculante pero que exige de redactar Estudio de Detalle de aceptarse la misma en el momento en que el particular decida su desarrollo.

1.5.1. EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

El Planeamiento prevé respetar prácticamente en su totalidad la edificación y usos existentes con el fin de hacer menos traumática la aceptación de la nueva ordenación y para evitar las indemnizaciones por desalojos o derribos de lo existente, lo que haría muy gravosos los costes de urbanización y mayores las cargas que conllevará el proceso de gestión.

Existen edificaciones que, en principio, no se ajustan a las Normas Subsidiarias en cuanto a las alturas y plantas, sin embargo por aplicación directa las determinaciones Art. 90 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/198 de 25 de Agosto), todas ellas pueden ser adjudicadas directamente a sus primitivos propietarios sin que exista obligación legal de derribar ninguna de ellas. Es el Plan Parcial el que legaliza excepcionalmente su actual situación, obligándoles a aportar a los procesos de cesión, urbanización y equidistribución en función de su aprovechamiento real por lo que dichos edificios no seguirán el régimen de "fuera de ordenación" del Art. 60.1 de la actualmente vigente Ley del Suelo (T.R. de 1.976), ello independientemente de que cuando se proceda a la sustitución de los mismos la nueva edificación deberá cumplir con la ordenanza de manzana en la que se localice.

Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 100.2 del Reglamento de Gestión, en la cuenta de liquidación se incluirán los excesos de aprovechamiento materializado sobre el patrimonializable y pagarán las cuotas de urbanización en función del aprovechamiento realmente materializado.

Solamente se tendrá que derribar algún pequeño cobertizo agrícola para abrir nuevas vías públicas, previa la correspondiente indemnización por su valor al antiguo propietario.

Todas las edificaciones cuya construcción haya finalizado antes de transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán ser inscritas en el Registro de la Propiedad, previa acreditación

de esa circunstancia ante el Ayuntamiento y la expedición por éste del correspondiente certificado acreditativo de que no es posible ya adoptar ninguna medida para la restauración del orden urbanístico con el que se acreditará la adquisición del "derecho a la edificación".

Si no hubiese transcurrido el plazo anterior, el Ayuntamiento obligará a presentar el correspondiente Proyecto de legalización, previo a la concesión de la Licencia de obras y de primera ocupación que acreditarán la adquisición del "derecho a la edificación".

La ordenación propuesta va en función a las clases de Manzanas:

MANZANAS TIPO A:

Se conserva toda la parcelación y edificación existente.

Se permite ampliar la edificación existente. Así como edificar las parcelas vacantes hasta el máximo permitido por la ordenanza en función de los parámetros, de uso, tipología, alturas, ocupación de parcela, parcela mínima, fondo edificable y retranqueos a linderos.

MANZANAS TIPO B:

Son manzanas totalmente vacantes de edificación (excepto en un solo caso de una vivienda-chalet que se conserva y se integra)

Se edifican siguiendo una tipología y parcelación estrictamente condicionada, incluso en sus detalles de diseño de cerramientos, fachadas y envolvente volumétrica con el fin de dar la imagen de orden y coherencia que de la que carece y carecerá el resto del Sector ya consolidado.

MANZANAS TIPO C:

La edificación existente en estas manzanas es de tipo agrícola-ganadera asociada a explotaciones agropecuarias.

Con el fin de no gravar la actuación con indemnizaciones por derribos, la propuesta del Plan es permitir a sus propietarios continuar "sine die" con su explotación pero facilitarles un futuro desarrollo de esos terrenos con los menores condicionamientos posibles a través del correspondiente Estudio de Detalle.

Asimismo, se diseña una ordenación detallada no vinculante que, de aceptarse, no precisará ulterior Estudio de Detalle, pudiéndose otorgar directamente las licencias en base a ella.

Obviamente, en caso de desarrollo de esos terrenos, las edificaciones agropecuarias existentes habrán de derribarse pero ya a costa de su propietario dado que el Plan no las declara incompatibles.

1.5.2. EN RELACIÓN CON LOS USOS EXISTENTES

El carácter de SUELO MIXTO que las Normas Subsidiarias otorgan a todo el ámbito de este Plan Parcial y su expresa declaración de compatibilidad de los usos residenciales, tanto en vivienda unifamiliar aislada como adosada o nave o almacén con vivienda, con los usos industriales, almacenes e industrial-agrícola, proporcionan un amplio margen para que el Plan Parcial ordene y detalle los usos pormenorizados y tipologías más específicas.

Asimismo ninguno de los usos actualmente existentes es incompatible con las determinaciones de la norma subsidiaria por lo que todos ellos pueden ser legalizados una vez aprobado este Plan Parcial.

Al igual que con las edificaciones, es voluntad del Ayuntamiento el mantenimiento de los actuales usos y actividades. Sin embargo, todas las actividades consideradas como "clasificadas" según la legislación de la Junta de Castilla y León, deberán legalizar su actividad, una vez aprobado el Plan Parcial, presentando al

Ayuntamiento un Proyecto de legalización de la actividad en el que se propongan medidas correctoras para los eventuales efectos perjudiciales para la salud y el medio ambiente, en función de los usos ya existentes o permitidos en el resto de la manzana en la que se ubiquen y de las colindantes.

Este carácter de uso mixto residencial - industrial de todo el Sector hace que sea imprevisible el cálculo exacto manzana a manzana del número de viviendas que van a poder consumirse en ella a efectos del cálculo global de la densidad de viviendas por Ha. Es por ello que en las diferentes fichas de Ordenanzas se debe entender como indicativo el número de viviendas que figuran para cada manzana.

La ordenación de usos propuesta va, asimismo, en función a las clases de Manzanas:

MANZANAS TIPO A:

En lo que respecta a la regulación de los usos existe una subdivisión en este tipo de manzanas:

Manzana Tipo A1: De uso existente predominantemente Residencial, por lo que así se mantendrá en el futuro no permitiendo la edificación de Naves exclusivamente industriales aunque si la tipología de Nave-Taller con vivienda.

Manzana Tipo A2: En las que se ha consolidado un uso predominantemente industrial en Nave aislada o adosada. En esas manzanas solamente se permitirá el uso residencial vinculado a la industria.

MANZANAS TIPO B:

Se hace asimismo una subdivisión en función de la tipología y del uso predominante:

Manzanas Tipo B1: Viviendas unifamiliares de baja intensidad con uso exclusivamente residencial aunque compatible con pequeños talleres, despachos profesionales o artesanos.

Manzanas Tipo B2: Viviendas adosadas con aprovechamiento intensivo y con posibilidad de uso de la planta baja como taller, artesanía, hostelería o comercial.

MANZANAS TIPO C:

Hasta que el propietario decida su "nuevo desarrollo" se permite continuar con el actual uso agropecuario, incluso ampliándolo con nuevas edificaciones que cumplan con la legislación de actividades clasificadas.

Una vez que el propietario decida modificar el uso, éste deberá hacerse de toda la manzana a la vez proponiendo el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto único en el que se defina el uso pormenorizado (residencial, industrial, comercial, hostelero o mixto de ellos), la ordenación de los volúmenes en la parcela y el sistema de alineaciones interiores a vías y espacios libres privados.

Si decide aceptar la Propuesta de ordenación contenida en el Plan podrá solicitar directamente licencia de obra, previo Proyecto de parcelación que incluya toda la manzana o gran parcela.

1.5.3. EN RELACIÓN CON LAS CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

El Plan ha colocado las áreas de espacios libres y dotaciones concentradas en una zona central del Sector y ha ubicado alrededor de ellas las Manzanas Tipo B que son las que formalmente darán coherencia e "imagen" a toda la actuación.

Esta centralidad de las zonas libres y las dotaciones junto con sus edificaciones colindantes hacen que desde el Plan se fomente la creación de un espacio de alto valor estético, relacional y comercial al servicio de todos los vecinos del Sector y también de los restantes vecinos del municipio que acudirán sin duda a disfrutar de las nuevas dotaciones culturales y deportivas.

El alto valor añadido de ese espacio ha de servir asimismo para compensar a los propietarios cuyos terrenos originarios han sido destinados por el Plan a viario y al sistema de espacios libres y dotaciones, otorgándoles preferentemente a ello las parcelas en Manzanas tipo B en la ubicación más próxima posible a sus antiguos terrenos.

Sólo se excluyen de este criterio dos zonas:

- La zona destinada a Dotación educativa que se ha preferido llevar a una zona de borde del Sector pues no es previsible su desarrollo a corto o medio plazo ya que existe suficiente dotación de plazas escolares en el municipio con lo que su destino temporal será su mantenimiento como zona verde de recreo y deportiva de aire libre pero sin el fuerte componente de diseño que requieren las otras zonas verdes más centrales.

Hay otra zona destinada a ampliar de este lado de la carretera la zona relacional que se ha formado en la casco urbano tradicional, también junto a la carretera, con motivo de la implantación en él de diversas actividades de tipo hostelero. Esta zona la cierra una Manzana Tipo B con el fin de que puedan aprovecharse sus bajos comerciales con actividades hosteleras o comerciales.

1.5.4. EN RELACIÓN CON LA CARENCIA DE INFRAESTRUCTURAS.

Las calles existentes se ensanchan allí donde es posible y se les dotará de pavimento y aceras y ajardinamiento o arbolado en los lugares donde haya espacio suficiente.

Se trazan nuevas calles con el fin de permeabilizar todo el sector y, sobre todo intercomunicarlo horizontalmente y conectarlo con los Sectores de Suelo Urbanizable colindantes cuyo desarrollo por iniciativa particular esta asimismo en tramitación ante el Ayuntamiento

Afecciones y Conexiones con la Carretera C-512

La línea de edificación de la carretera está situada a 15 metros del eje de la misma. Esta distancia viene justificada por tener todo el Sector colindante con la citada carretera carácter de "travesía urbana" al existir un entramado de calles en su margen, incluso con edificaciones urbanas consolidadas en parte de esa margen y, por tanto, fuera del ámbito de este Plan Parcial.

Se mantienen las 9 calles perpendiculares a la C-512 ensanchando algunas de ellas y se abren dos nuevas pequeñas calles para un mejor aprovechamiento de las manzanas que delimitan.

ANEXO 1: CUMPLIMIENTO DE CESIONES.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CESIONES

El cuadro adjunto refleja la distribución de la superficie total del Ámbito de Planeamiento, así como las cesiones efectuadas y los módulos mínimos exigibles de acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento. Dado el uso predominante Residencial se toman los módulos correspondientes a suelo Residencial, más restrictivos que los referidos a suelo Industrial.

Se adopta la Unidad Básica, con un total de 488 viviendas unifamiliares, quedando en todo caso por debajo del máximo de viviendas otorgadas por las NN.SS. que adjudica a la totalidad de los sectores de Planeamiento un total de 600 viviendas. La cesión a la administración totaliza un 10% del aprovechamiento máximo.

Todas las dotaciones superan los mínimos exigidos según R.L.S. y R.P., en las condiciones establecidas en ambos Reglamentos para las zonas de jardines y juegos en cuanto a diámetro mínimo inscrito. Por otra parte se adopta el criterio de dos aparcamientos en parcela por vivienda para la Vivienda Adosada Intensiva y para la Vivienda Unifamiliar R1, ambas de gran superficie; y un aparcamiento en parcela por vivienda para la Vivienda Unifamiliar R2. Resulta finalmente que el número de viviendas en vía pública no alcanza el 50% del total.

Salamanca, Junio de 1.998



Fdo.: Pablo Núñez Paz.



Fdo.: Manuel Serrano Valiente.

PLAN DE ETAPAS

2. PLAN DE ETAPAS.

El Plan Parcial ha previsto la ejecución del Sector único mediante el Sistema de Cooperación, sistema mediante el cual, conforme establece la ley, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. (Art. 13 L.1 T.R. 1.976).

Se establece asimismo una única unidad de ejecución, consecuencia lógica de los problemas de legalización de construcciones ilegales, carencia de infraestructuras y dotaciones, expuestos en la Memoria y para cuya solución se redacta por el Ayuntamiento el presente Plan.

Es por todo ello que no se prevén etapas en la gestión y desarrollo del Plan Parcial. Este desarrollo se hará mediante la inmediata aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, una vez aprobado definitivamente este Plan. Aprobados estos dos instrumentos de gestión, el Ayuntamiento estará en disposición de proceder al cobro, incluso anticipado, de las correspondientes cuotas de urbanización con las que financiar las obras de urbanización que, si todo el proceso discurre sin problemas ni paralizaciones, comenzarían inmediatamente de aprobarse el Proyecto de Urbanización, previo expediente administrativo de contratación, continuando hasta su total terminación en los plazos que el propio Proyecto de Urbanización determine.

Este proceso sólo se podría ver eventualmente truncado o retrasado por la no recaudación efectiva por el Ayuntamiento de las cuotas de urbanización derivada, bien de procesos jurídicos de impugnación de dichas cuotas o de retrasos por eventuales procedimientos de apremio, bien por la generalización del pago de dichos costes en aprovechamientos urbanísticos o terrenos y no en metálico.

Si se dieran estas circunstancias, el Ayuntamiento tratará de buscar financiación bancaria para la realización de las obras de urbanización hasta el límite de su capacidad de endeudamiento, cuyos costes financieros pasarían a engrosar los costes de urbanización repercutibles.

Sólo en caso de imposibilidad financiera, el Pleno del Ayuntamiento, previo informe del técnico director de las obras, se plantearía el aplazar la realización de determinadas obras de urbanización con los siguientes criterios:


Se dará prioridad a la realización de aquellas obras de infraestructura hidráulica y viaria básica al servicio de todo el Sector y que no puedan ponerse en servicio por partes.

El resto de las obras susceptibles de ser aplazadas lo serán en función del porcentaje de efectiva recaudación de los costes de urbanización de las parcelas pertenecientes a las manzanas más próximas al terreno en el que se vaya a realizar la obra urbanizadora.

Salamanca, Junio de 1.998



Fdo.: Pablo Núñez Paz.



Fdo.: Manuel Serrano Valiente.

ORDENANZAS REGULADORAS

3. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art 1.- Objeto y Ámbito de aplicación.

1. 1. - El presente Plan Parcial tiene como objetivo la ordenación urbanística de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector Ur-M., de Aldeatejada.

1.2.- Las Ordenanzas tienen por objeto conforme al Art.61 del Reglamento de Planeamiento la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

1.3.- El ámbito de aplicación de la normativa establecida en el Plan parcial corresponde a los polígonos Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M., ámbito referido en los planos de situación anejos.

Art. 2.- Vigencia

2.1.- El presente Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

2.2.- Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, en los supuestos previstos en el Art. 154.3 y 4 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 3.- Normativa supletoria.

- En las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita contenida en el presente documento, se estará a la legislación vigente en materia de suelo, que fuese de aplicación, así como al Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aldeatejada de 1995.

Art. 4.- Efectos.

4. 1.- El Plan Parcial tendrá con su aprobación definitiva, según la L.S., carácter público, y obligatorio.

4.2.- La publicidad se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyen y en consecuencia cualquier particular podrá consultar la totalidad de la documentación del Plan Parcial. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo del mismo así como del testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender la diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

4.3.- La obligatoriedad de la observancia del Plan Parcial supondrá que será legalmente exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas, por cualquier persona física o

jurídica, en ejercicio de la acción pública que en materia de urbanismo otorga la ley y, conforme resulta de su texto, comportará las siguientes limitaciones:

4.3. 1.- El uso de los terrenos así como las condiciones de edificabilidad no podrán apartarse del destino y condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

4.3.2.-Dicha obligatoriedad alcanzará tanto a la administración pública, en todos sus grados, como a los particulares

Art. 5.- Valor de los documentos del Plan Parcial.

Los documentos que integran el presente Plan tienen el contenido y valor que a continuación se señala:

5. 1.- **Memoria:** expresa las conclusiones de la información urbanística que condicionan la ordenación del territorio, analiza las diferentes alternativas posibles y justifica el modelo elegido, recoge las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo.

5.2.- **Normas Urbanísticas:** contienen las prescripciones que han de observar las actuaciones de planeamiento, gestión, ejecución, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, por tanto, el contenido urbanístico del derecho de propiedad inmobiliaria.

5.3.- **Planos de Información:** reflejan la situación del territorio municipal, refiriéndose a sus características naturales y uso del suelo para establecer sus determinaciones de ordenación. Su alcance se reduce a la reproducción de la realidad física previa al Plan.

5.4.- **Planos de Ordenación y Fichas de ordenanzas:** Contienen las determinaciones básicas de la nueva ordenación prevista, tanto en lo relativo a la regulación del suelo como en la edificación.

5.5.- **Las determinaciones de ordenación definidas en los Planos de ordenación y Fichas de Ordenanzas respectivos constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente, y, como tales tendrán carácter vinculante, con el mismo valor jurídico que los contenidos en las normas urbanísticas.**

5.6.- Las Normas Urbanísticas así como los Planos y Fichas de Ordenación prevalecerán, y por este orden, en caso de contradicción sobre los demás documentos del Plan.

Art. 6.- Definiciones de conceptos urbanísticos

6.1. A los efectos de la aplicación de las presentes normas, los términos que aparecen en el Plan se ajustarán a los definidos en la legislación vigente.

6.2. Definición de conceptos específicos establecidos para este Plan Parcial:

- **Manzanas Tipo A:** Manzanas consolidadas en parte y que conservan íntegra su estructura parcelaria salvo por las cesiones para viales.

Uso mixto: residencial-industrial

En lo que respecta la regulación de los usos existe una subdivisión en este tipo de manzanas:

A-1: De uso existente predominantemente Residencial, por lo que así se mantendrá en el futuro no permitiendo la edificación de Naves exclusivamente industriales aunque sí la tipología de Nave-Taller con vivienda.

A-2: En las que se ha consolidado un uso predominantemente industrial en Nave aislada o adosada. En esas manzanas solamente se permitirá el uso residencial vinculado a la industria.

- **Manzanas Tipo B:** Manzanas residenciales de nueva parcelación. Se establecen dos tipologías de edificación:

B-1: vivienda unifamiliar adosada de ocupación extensiva en parcelas con superficie superior a 200 m²

B-2: vivienda unifamiliar agrupada con ocupación intensiva en parcelas de superficie inferior a los 200 m²

Serán edificables por número de unidades determinado en la ficha específica.

imp. C.

La ordenación B-1 y B-2 tiene **carácter**, vinculante sólo susceptible de modificación, mediante el correspondiente Estudio de detalle, o instrumento equivalente que prevea la normativa urbanística aplicable.

Uso mixto: residencial e industrial compatible y terciario.

- **Manzanas Tipo A-B:** Manzanas poco consolidadas, con nueva parcelación sólo en la zona libre de edificación. En esta zona libre, las condiciones de edificación serán las establecidas para las manzanas tipo B. Uso mixto: residencial, industrial, terciario.
- **Manzanas Tipo C:** Manzanas con ordenación detallada no vinculante. Uso mixto: residencial, industrial, agropecuario.
- **Manzanas Tipo D:** Parcelas destinadas a dotaciones.

6.3.- **Aprovechamiento máximo de la parcela.** Es el aprovechamiento determinado para el ámbito del Plan parcial conforme a las Normas Subsidiarias vigentes, incrementado hasta el máximo que, conforme a la Ordenanza que sea de aplicación del presente Plan, sea posible edificar en la manzana de que se trate. .

Art.7.- Criterios para la Definición de las Determinaciones de la Ordenación

7. 1. - Las presentes Normas urbanísticas establecen el marco jurídico-urbanístico, a partir del cual habrán de fijarse las condiciones y normas específicas que deberán cumplirse en todas las actuaciones urbanísticas ejecutadas al amparo de este Plan parcial.

7.2.- El marco jurídico-urbanístico se define a través de una serie de condiciones relativas a tres órdenes que estructuran las presentes ordenanzas:

7.2.1. Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas, referidas a su naturaleza y características diferenciales.

7.2.2. Condiciones relativas al suelo referidas a todas las determinaciones localizables en un ámbito territorial concreto (bloque, parcela, etc.).

7.2.3. Condiciones relativas al diseño y estética tanto de la estructura general del ámbito considerado como de las actuaciones edificatorias.

TTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

CAPITULO I. Criterios de Actuación.

Art. 8.- Unidades de ejecución

Se define una única unidad de ejecución delimitada exactamente en los planos, y cuya descripción responde a:

Art. 9.- Sistema de gestión

Se prevé como sistema de gestión, según se justifica ampliamente en la memoria, el de cooperación, sistema en el que, conforme establece la ley, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta la obras de urbanización con cargo a los mismos.(Art. 13 1.1 T.R. 1.976)

Art. 10.- Administración actuante

10.1.- El Ayuntamiento de Aldeatejada constituye la Administración actuante a los efectos de la gestión del presente Plan Parcial.

10.2.- El Ayuntamiento ejercerá las facultades urbanísticas conforme a las finalidades definidas en el Art. 3. de la Ley del Suelo, que establece:

3. 1. La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá entre otras, a las siguientes finalidades:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Dichas facultades se ejercerán de forma congruente con las previsiones y objetivos del Plan Parcial y siempre dentro de sus posibilidades económicas.

CAPITULO II. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo.

Art. 11.- Urbanización de los viales y de las zonas destinadas a dotaciones.

11.1.- La administración actuante promoverá a urbanización de viales y zonas dotacionales, como corresponde en el sistema de cooperación elegido, repercutiendo el coste a los propietarios en la cuantía correspondiente a cada uno de ellos conforme resulte del proyecto de reparcelación.

11.2.- La conservación de la urbanización de viales y zonas dotacionales correrá a cargo de la Administración.

Art. 12.- Planeamiento legitimador del derecho a edificar. Licencias de obras.

12. 1. - La adquisición del derecho a edificar requiere con carácter previo, la aprobación definitiva de este Plan Parcial y, en los supuestos previstos, cuando sea necesario, del correspondiente Estudio de Detalle (o instrumento equivalente que establezca la ley) así como del proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

12.2.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que se ajuste a las determinaciones del Plan.

12.3.- La solicitud de licencia de obras deberá presentarse en el plazo señalado en el presente Plan parcial, siempre tras la adquisición por la parcela de la condición de solar. En caso de que la parcela aún no hubiera adquirido la condición de solar, podrá otorgarse licencia siempre que el solicitante hubiese abonado íntegramente las cargas de urbanización de la parcela resultantes del Proyecto de reparcelación y, en su caso, las cargas correspondientes a los aprovechamientos transferidos, al momento de concesión de la licencia de obras.

12.4.- La competencia para otorgar licencias será del Sr. Alcalde. El acto de otorgamiento de la licencia fijará su propio periodo de vigencia y en consecuencia los plazos de iniciación de las obras, plazo máximo de interrupción de las obras iniciadas y plazo de finalización de las mismas. Dichos plazos serán con carácter general de tres, seis y veinticuatro meses, respectivamente, los cuales sólo por causas justificadas podrán ser variados por la Licencia. Todos estos plazos serán prorrogables por el Sr. Alcalde por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido. Transcurridos dichos plazos sin haberse iniciado o sin haber finalizado las obras, la licencia otorgada, previa declaración expresa del Ayuntamiento, se entenderá caducada a todos los efectos.

12.5.- La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno o la extinción del mismo, tendrá los efectos prevenidos en los Art. 34 y 36 de la L.S.

Art. 13.- Concreción del Aprovechamiento Urbanístico

13.1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada propietario así como el correspondiente al Ayuntamiento se concretará tras la aprobación del proyecto de reparcelación.

Art. 14.- Transferencias de Aprovechamiento

Se establece la posibilidad de realizar transferencias de aprovechamiento lucrativo de los propietarios entre sí o con el Ayuntamiento.

Art. 15.- Procedimiento para las Transferencias de aprovechamiento

El Ayuntamiento de Aldeatejada podrá adquirir aprovechamientos urbanísticos con el fin de constituir una reserva de aprovechamientos susceptible de ser enajenada sucesivamente para adaptar en las parcelas la edificabilidad permitida por el planeamiento con la edificabilidad adjudicada a las mismas en la reparcelación. La adquisición de estos aprovechamientos podrá hacerse de las siguientes formas:

- a) Podrán configurar esta reserva todos o parte de los aprovechamientos lucrativos correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo total del Sector correspondientes por ley a la Administración por no ser susceptibles de apropiación privada.
- b) Asimismo podrá adquirir aprovechamientos urbanísticos, con o sin parcela de terreno, como forma de pago de los costes de urbanización.

Los particulares podrán adquirir o transmitirse aprovechamientos urbanísticos entre sí siempre y cuando el particular adquirente solicite licencia viable de edificación de la parcela en el plazo de seis meses desde la aprobación de la transferencia por el Ayuntamiento.

La solicitud se dirigirá al Pleno del Ayuntamiento adjuntando el contrato firmado de la transmisión en el que deberá figurar expresamente el compromiso a que se refiere el párrafo anterior. El Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes deberá dar su aprobación a la transmisión y registrarla en el Registro de Transferencias Aprovechamientos Urbanísticos. Trascurrido ese plazo se entenderá aprobada por aplicación del régimen de silencio administrativo positivo.

Art. 16.- Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

El Ayuntamiento de Aldeatejada creará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos que formará parte del Inventario de Bienes Municipales, en el que se inscribirán todos los acuerdos de transferencia de aprovechamientos entre particulares, entre el Ayuntamiento y los particulares, los correspondientes al 10% de propiedad municipal y los recibidos como pago de las cuotas de urbanización.

En ese registro también se inscribirán las transferencias de aprovechamientos que vayan acompañadas del terreno necesario para materializarlos y las transferencias de aprovechamientos que el Ayuntamiento asigne a parcelas de terreno concretas de su propiedad.

Este Registro cuya custodia y mantenimiento estará a cargo del Secretario del Ayuntamiento, tendrá carácter público. Una certificación del contenido del mismo será requisito imprescindible para la anotación en el registro de la propiedad de las transmisiones de aprovechamientos.

CAPITULO III. Normas de Procedimiento. Plazos.

Art. 17.- Actos sujetos a Licencia.

Será la legislación urbanística aplicable en cada momento la que defina qué actos de edificación y uso del suelo definido en el Plan requieren la obtención de la previa y preceptiva licencia municipal. En todo caso, estarán también a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo tales como:

1. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
2. La corta de árboles integrados en masa arbórea o de árboles aislados de más de 2 años o más de ocho centímetros de espesor.
3. Otras obras mayores o menores que el Ayuntamiento establezca que deben ser objeto de licencia.

Art. 18 - Reparcelaciones urbanísticas.

Se considerará reparcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de un terreno en 2 o más lotes.

Para el resto de las parcelas se estará a la parcela mínima indivisible establecida en las diferentes fichas de ordenanza. En estos casos únicamente se permitirá la división de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación cuando de la división resulten parcelas superiores al mínimo o cuando las que no resulten superiores se agreguen a las colindantes.

Art. 19.- Plazos.

Los plazos máximos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y consiguientemente la adquisición de las diferentes facultades serán las siguientes:

1. Aprobación definitiva de la reparcelación: 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
2. Aprobación definitiva, del Proyecto de Urbanización (formulado por el Ayuntamiento): 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación
3. La ejecución de la urbanización se realizará en el plazo establecido en el Proyecto de Urbanización, modulado en función de la recaudación efectiva por el Ayuntamiento de las cuotas de urbanización.
4. El derecho a edificar y el deber de solicitar licencia de edificación en las condiciones establecidas por el presente Plan Parcial se deberá cumplir en el plazo de 10 años desde la finalización de las obras de urbanización. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá variar las determinaciones del presente plan parcial sin derecho alguno a indemnización y adoptar las medidas que la legislación vigente prevea para los casos de incumplimiento del deber de edificar.

TITULO III. NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO.

Art. 20.- Intensidad en el Uso del Suelo. Edificabilidad.

1. La intensidad de uso se refiere a la edificabilidad de los terrenos y consiste en la relación entre la superficie construida total y la superficie de los terrenos. Viene establecida para cada manzana en las propias fichas de Ordenanza.

Art. 21. - Aprovechamiento del suelo.

1. El aprovechamiento del suelo se determina en función de dos tipos de condiciones; las de uso, que definen la utilización del suelo; y las de intensidad, que definen la cantidad de uso.

2. La actuación en cada parcela será directa aplicando directamente el aprovechamiento asignado sobre su superficie que no podrá diferir de la edificabilidad asignada a las mismas parcelas.

3. No se podrá edificar sobre parcelas inferiores a las definidas como mínimas por este Plan Parcial.

Art. 22.- Condiciones Generales de Usos del Suelo.

1. El Plan Parcial propone los siguientes usos específicos los cuales vienen establecidos para cada manzana en las propias fichas de Ordenanza.

- Residencial.
- Industrial.
- Espacios libres de dominio y uso público
- Centros docentes.
- Servicios de interés público y social: parque deportivo, equipamiento comercial y social.
- Plazas de aparcamiento.
- Comunicaciones.
- Infraestructuras.

Art. 23.- Usos Detallados.

El presente Plan parcial reconoce como asignación de usos detallados la siguiente:

RESIDENCIAL PRIORITARIO -uso definido en el Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Aldeatejada.

INDUSTRIAL-AGRÍCOLA -uso compatible.

Art. 24.- Usos compatibles y Prohibidos.

1. Uso compatible. Es aquél que puede implantarse en zonas de usos característico diferentes sin ocasionar efectos indeseables.

2. Uso prohibido: Serán todos los no citados específicamente para la zona en el Plan Parcial.

TÍTULO IV, NORMAS GENERALES DE DISEÑO,

CAPÍTULO I.- Condiciones Generales.

Las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita contenida en el presente documento observarán las normas expuestas en las Normas Subsidiarias municipales del Ayuntamiento de Aldeatejada.

Art. 25.- Criterios generales.

Las condiciones de carácter general que además de las ya establecidas relativas a normas de actuación y suelo deberán cumplir las actuaciones en orden al diseño de las mismas, serán las establecidas en las fichas específicas y en los artículos siguientes. Las limitaciones se establecen en orden a dimensiones de la edificación y condiciones de carácter estético e higiénico.

Art. 26.- Ordenación de Detalle.

El suelo se considera suficientemente detallado mediante la definición en fichas de ordenanzas para cada tipo de parcela de: edificabilidad, altura máxima y mínima, ocupación del solar, condiciones de aprovechamiento bajo cubierta, patios interiores, etc.

La modificación de las denominadas condiciones vinculantes de las fichas de ordenanzas sólo se podrán realizar según las condiciones expresadas en las mismas y a través de la figura del Estudio de Detalle.

CAPÍTULO II. Condiciones de Volumen.

Art. 27.- Cómputo de edificabilidad.

Según criterios de las Normas Subsidiarias a efectos de cómputo de edificabilidad. No se consideran computables los siguientes elementos:

- Los espacios bajo cubierta por debajo de 1.20 m. Libres
- Los espacios destinados a instalaciones hasta un límite de 15 m²- por vivienda.
- Los garajes hasta un número máximo de 20 m² por vivienda.

Art. 28.- Medición de Alturas.

Según criterios de las Normas Subsidiarias. Las rasantes se medirán según los criterios expresados en las fichas. Cuando se inicie una manzana se hará una propuesta de rasantes sobre el terreno que deberá revisar la oficina técnica municipal.

Art.29.- Construcciones por encima del último forjado horizontal.

Independientemente de la posibilidad de construir una planta bajo cubierta o planta de ático, que se contempla en las ordenanzas específicas, las construcciones situadas por encima del último forjado; se ajustarán a las siguientes reglas:

1. La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación, si en tales fichas no se fijara cubierta vinculante no superará la pendiente 50% medida desde la cara superior del aleros o cornisa.

2. La altura libre de arranque del espacio bajo-cubierta no superará 1 m, medida desde la línea interior de fachada entre el último forjado, y el inicio de la pendiente de cubierta.

3. Los remates de ascensores, cajas de escaleras depósitos etc. en ningún caso podrán superar la altura de la cubierta integrándose en el interior de la misma,

4. Por encima de los faldones o planos de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación.

5. Se permitirá la disposición de lucernarios (ventanas en faldones de cubierta) limitándose su número y dimensiones a lo imprescindible.

6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, deberán situarse próximas a las limatesas y su acabado será análogo al de las fachadas principales. Los conductos deberán agruparse para reducir el número de chimeneas de cubierta.

7. Los remates de las conducciones referidas en el punto 7 serán metálicos o cerámicos, siguiendo modelos tradicionales.

8. Las antenas se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle , o si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.

Art. 30.- Regulación de las plantas de una edificación.

1. Semisótanos.

La planta semisótano computará como una planta cuando el techo del mismo se encuentre a 1.10 m. en cualquier punto sobre la rasante. Algunos casos de rasante singular podrán admitir una altura mayor, tal y como se define en las fichas de ordenación.

2. Sótanos.

Se permitirán sótanos en todas las edificaciones, no computando edificabilidad, tal y como se expresa en las NN.SS. vigentes.

Se considerarán sótanos todas aquellas plantas bajo rasante que no sean semisótanos.

3. Planta de piso.

La altura libre de la planta de piso se determina en las fichas de parcelas; en cualquier caso ésta tendrá una altura libre mínima de 2.50 m. y una altura máxima de 3.50 m. salvo en naves industriales, que podrá ser mayor justificando su uso.

4. Planta bajo cubierta.

Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En las plantas bajo cubierta con uso residencial los paramentos verticales de las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 m. de altura libre pudiendo utilizarse el volumen restante para almacenamiento.

Art. 31.- Condiciones de los Patios.

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a 3 m. En ningún caso el patio abierto podrá dejar medianerías colindantes al descubierto.

Es obligatorio el ajardinar el 70 % de todos los patios recayentes a fachada, la valla permitirá la vista del patio desde la calle, tal y como se expresa en la ficha.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Art. 32.- Condiciones Estéticas.

La imagen que se pretende se apoya, en buena medida, en el valor que tiene la repetición de elementos que adquieren el valor de característicos, casi normalizados: fachadas blancas o de cuarcita de la zona, jardincitos a fachada, largos tejados cerámicos sobre naves oblongas, rejas, etc., aparecen sistemáticamente en los mejores edificios, y de lo generalizado de su empleo puede deducirse la proporción capaz de resolver con precisión diferentes programas sin perder la idea sustantiva de conjunto.

La construcción, hoy día por el contrario, ve proliferar sistemas y elementos diversos cuyo libre uso entra en conflicto con la existencia de los mismos elementos que caracterizaba la construcción del pasado.

Sin pretender la mimética de los elementos castizos, las presentes Ordenanzas dan elementos y materiales intentando reducir opciones, con el deseo de alcanzar así los objetivos propuestos.

1. **Fachadas.** Se establecen en las fichas de parcela, será obligatorio que los proyectos de edificación presenten una modulación rigurosa de los huecos.

En el proyecto se presentarán planos específicos donde se detallará claramente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, justificando con fotografías de edificios rurales o desarrollos en maqueta o gráficos la coherencia de los mismos.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal. Se admitirá el revoco procedente de pigmentos naturales.

2. **Cubiertas.** Las cubiertas serán de teja curva, siempre cerámicas en su color natural (nunca vidriadas), debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

3. **Balcones.** No se permitirán balcones salientes. Se realizarán sin sobresalir del plano de fachada. La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros como el gris plomo, el rojo viejo o el negro.

4. **Persianas.** En las fachadas exteriores, podrán disponerse persianas enrollables de madera o aluminio del mismo color de la carpintería, será en todo caso aceptable las soluciones de contraventanas de librillo exteriores y/o alternativa las contraventanas interiores de madera.


En cuanto a materiales y acabados, será de aplicación lo establecido en el artículo anterior.


5. **Rótulos.** Se admiten rótulos en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos. Estarán formados por letras sueltas colocadas a la misma altura y no deberán superar una altura superior a 50 cm. Se adosarán a la fachada y no podrán sobresalir más de 10 cm.

6. **Instalaciones en fachadas.** Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada.

7. **Evacuación de basuras.** Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales. Se pretende eliminar el impacto de los contenedores en las calles.

Salamanca, Junio de 1.998


Fdo.: Pablo Núñez Paz


Fdo.: Manuel Serrano Valiente.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Se valoran de las obras de urbanización necesarias para la realización de las determinaciones propuestas en el presente Plan. Aunque el proyecto de urbanización definirá los estudios técnicos pormenorizados para la puesta en práctica del presente plan y en él las valoraciones se harán en unidades de obra más desglosadas y precisas, el presente estudio resulta de una estimación de estándares más generales, que son muy aproximados y permiten llegar a conseguir un montante económico orientativo.

Se considera el coste de la urbanización relativa al denominado suelo Mixto en las Normas Subsidiarias Municipales de Aldeatejada.

A efectos de evaluar económicamente, la implantación de las diferentes infraestructuras y servicios, podemos considerar dos tipos de costes: Por un lado los derivados de la eliminación de las instalaciones existentes necesarios para la utilización de la parcela, y por otro lado los costes propios de urbanización.

4.1.- OBRAS DE ELIMINACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

4.1.1- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Partiendo de la subestación existente, situada en la zona sur, la parcela es atravesada por líneas aéreas de media tensión como queda reflejado en el plano de infraestructuras.

Se pretende la eliminación del trazado existente de las líneas aéreas, por el trazado propuesto de líneas subterráneas.

4.1.2.- REDES DE AGUA Y ALCANTARILLADO.

La red de suministro de agua existente discurre por las calles verticales por lo que es necesario sustituir y modificar la red de alcantarillado dentro de la parcela en sentido este-oeste. Es preciso su eliminación y la incorporación del sistema de alcantarillado propuesto.

4.2. - NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACIÓN.

4.2.1.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y CONTENCIÓNES.

Si bien la propuesta es coherente con la topografía del terreno en el que se inserta. Es preciso, aún así, la explanación que defina pendientes razonables para la creación de la red viaria y los aterrazamientos de los espacios destinados a las zonas de plazas, es necesaria también la realización de trabajos de acondicionamiento del suelo dado que la urbanización debe dotar a la zona de suficiente carácter para permitir un desarrollo cronológico factible de los edificios evitando en lo posible la imagen de provisionalidad que pueden provocar los solares sin edificación.

4.2.2- URBANIZACIÓN.

Los trabajos de urbanización están en función del tratamiento del suelo para los distintos tipos de espacios:

Creación de drenajes, bases y subbases con zahorra compactada en viario rodado y zonas ajardinadas y de hormigón en zonas de viario peatonal.

Colocación de baldosa hidráulica y bordillo prefabricado en zonas peatonales.

4.2.3.- RED VIARIA.

La red viaria se caracteriza por ser central en el área de intervención, los viales cuentan con bandas laterales de aparcamiento.

La red viaria para tráfico rodado se prevé con un acabado asfáltico, con excepción del aparcamiento en superficie cuyo tratamiento combinará pavimentos duros con tierra vegetal.

4.2.4.- REDES DE AGUA, INCENDIOS, RIEGO Y ALCANTARILLADO.

Se instalarán nuevas redes de abastecimiento, incendios, riego y alcantarillado que discurrirán en lo posible por viario rodado y caminos de escasa incidencia en el recorrido urbano. Se prevé polietileno, hormigón centrifugado con campana, pudiendo variarse en función de las catas que previas al proyecto de urbanización deberán realizarse en la red actual.

4.2.5.- ALUMBRADO PÚBLICO.

Se proyectará una red de alumbrado público en paseos, rampas, escaleras, plazas y zonas ajardinadas, los emisores se cuidarán especialmente, evitando su excesiva presencia, también se evita su protagonismo con la utilización del vapor de sodio y con un dimensionamiento ajustado del nivel lumínico.

4.2.6.- JARDINERÍA.

Están previstas unas zonas de ajardinamiento significativas dentro de los terrenos, con plantación de arbolado, arbustos, setos y zonas verdes. Se utilizarán arbustivas locales, así como especies de sombra con posibilidades de prosperar, acacia de tras espinas, plátanos y prunus entre otros.

4.3.- RESUMEN DE PRESUPUESTO COSTES DE URBANIZACIÓN.

Mediciones generales

RED DE DISTRIBUCIÓN

Calle	Conducción	Válvula Contrapuerta Ud.	Válvula Desagüe Ud.	Ventosa Ud.	Arqueta Vál. y vent. Ud.	Arqueta Desagüe Ud.	Boca de riego Ud.	Hidratante
Horizontal I	146	-	-	1	1	-	1	1
Horizontal II	304	1	-	1	-	-	-	1
Horizontal III	322	3	-	1	3	-	-	-
Horizontal IV	301	4	-	1	2	-	2	-
Horizontal V	751	11	-	2	7	-	4	1
Horizontal VI	336	6	-	-	-	-	4	-
Horizontal VII	114	2	-	-	-	-	-	-
Horizontal VIII	101	1	-	-	-	-	-	-
Horizontal IX	167	2	-	1	1	-	-	-
Horizontal X	332	3	-	-	-	-	1	-
Horizontal XI	305	5	-	1	2	-	2	-
Horizontal XII	172	2	-	1	1	-	1	-
Vertical I	121	2	-	-	1	-	-	-
Vertical II	128	2	1	-	1	1	1	-
Vertical III	98	2	-	-	1	-	-	-
Vertical IV	185	3	1	-	2	1	-	-
Vertical V	337	6	1	-	3	1	-	-
Vertical VI	64	1	1	-	-	1	-	-
Vertical VII	354	6	1	-	5	1	1	1
Vertical VIII	185	2	-	-	2	-	1	-
Vertical IX	143	4	1	-	3	1	-	-
Vertical X	335	8	1	1	7	1	3	1
Vertical XI	76	1	-	-	1	-	-	-
Calle Norte	260	3	1	-	2	1	-	1
Calle Sur	310	2	-	-	2	-	1	1
Calle Transversal	754	8	-	-	12	-	3	4
Carretera	882	9	1	-	8	1	-	4
Totales	7583	99	9	10	67	9	25	

RED DE ALACANTARILLADO

Calle	Canalización	P. Registro Ud.	P. Limpia Ud.	Sumidro Ud.	Aliviadero Ud.
Horizontal I	138	3	1	4	-
Horizontal II	300	6	1	10	-
Horizontal III	323	8	2	6	-
Horizontal IV	278	6	2	8	-
Horizontal V	44	14	5	19	-
Horizontal VI	243	6	2	10	-
Horizontal VII	96	2	1	2	-
Horizontal VIII	96	2	-	3	-
Horizontal IX	150	3	1	4	-
Horizontal X	350	7	1	12	-
Horizontal XI	266	6	3	6	-
Horizontal XII	172	4	1	6	-
Vertical I	102	2	1	2	-
Vertical II	176	4	-	6	-
Vertical III	90	2	1	3	-
Vertical IV	166	4	1	6	-
Vertical V	337	7	1	12	-
Vertical VI	50	1	1	-	-
Vertical VII	346	7	-	14	-
Vertical VIII	196	5	1	8	-
Vertical IX	80	2	1	2	-
Vertical X	291	9	-	17	-
Vertical XI	66	2	1	2	-
Calle Norte	248	5	1	5	-
Calle Sur	355	8	1	14	-
Calle Transversal	647	17	4	29	-
Carretera	834	19	-	19	1
Totales	6440	161	34	229	1

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Calle	Línea M. T.	Línea B. T.	Arqueta	Centro de transformación
	m	m	ud.	ud.
Horizontal I	-	137	3	-
Horizontal II	-	307	5	1
Horizontal III	-	324	8	1
Horizontal IV	-	287	7	-
Horizontal V	-	701	14	-
Horizontal VI	179	325	14	-
Horizontal VII	-	99	2	-
Horizontal VIII	-	-	91	1
Horizontal IX	-	172	3	-
Horizontal X	-	338	7	-
Horizontal XI	-	232	3	-
Horizontal XII	-	176	3	-
Vertical I	-	116	2	-
Vertical II	-	164	4	-
Vertical III	-	98	1	-
Vertical IV	-	172	4	-
Vertical V	-	336	10	-
Vertical VI	-	53	1	-
Vertical VII	149	252	11	-
Vertical VIII	-	202	7	-
Vertical IX	-	61	1	-
Vertical X	261	280	19	1
Vertical XI	-	75	2	-
Calle Norte	-	248	4	-
Calle Sur	-	208	4	-
Calle Transversal	521	604	24	1
Carretera	-	-	-	-
Totales	1110	6058	164	2

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Calle	Canalización	Punto de luz	Arqueta	Cuadro de mando	Toma de tierra
	m	ud.	ud.	ud.	ud.
Horizontal I	138	7	7		1
Horizontal II	296	15	15		1
Horizontal III	377	17	18	-	2
Horizontal IV	285	14	14	1	2
Horizontal V	729	35	36	2	4
Horizontal VI	335	16	19	1	2
Horizontal VII	116	5	5	-	-
Horizontal VIII	86	4	5		1
Horizontal IX	162	8	8	-	1
Horizontal X	339	16	17	1	2
Horizontal XI	259	14	15	-	3
Horizontal XII	193	9	9	-	-
Vertical I	116	6	6	-	1
Vertical II	172	9	9	-	1
Vertical III	88	5	5	-	1
Vertical IV	179	9	9	-	1
Vertical V	326	17	17	-	2
Vertical VI	59	3	3	-	1
Vertical VII	204	18	18	-	3
Vertical VIII	187	9	10	-	-
Vertical IX	120	5	6	-	1
Vertical X	249	16	18		3
Vertical XI	82	5	5	-	-
Calle Norte	271	13	15	-	1
Calle Sur	328	16	18	-	2
Calle Transversal	665	35	40	-	5
Totales	6361	326	347	5	41

RED TELEFÓNICA

Calle	Canalización m.	Arqueta D ud.	Arqueta H ud.	Arqueta M ud.	Cámara BR ud.	Pedestal ud.
Horizontal I	144	1	1	1		1
Horizontal II	295	-	3	1		2
Horizontal III	180	-	2	1		2
Horizontal IV	297	-	6	1	-	3
Horizontal V	752	3	8	2	-	6
Horizontal VI	336	7	3	1	-	2
Horizontal VII	106	-	2	1	-	1
Horizontal VIII	90	-	1	1	-	1
Horizontal IX	176	-	4	-	-	2
Horizontal X	340	-	5	-	-	3
Horizontal XI	365	2	4	6	-	5
Horizontal XII	187	-	2	-	-	1
Vertical I	112	-	1	1	-	1
Vertical II	164	-	2	1	-	2
Vertical III	90	-	1	1	-	1
Vertical IV	170	1	2	1	-	2
Vertical V	324	1	3	1	2	3
Vertical VI	-	-	-	-	-	-
Vertical VII	304	2	6	1	-	2
Vertical VIII	173	-	4	1	-	2
Vertical IX	92	-	1	-	2	1
Vertical X	278	3	2	1	-	1
Vertical M	85	2	2	-	-	1
Calle Norte	200	1	3	3	-	2
Calle Sur	190	-	4	1	-	1
Calle Transversal	317	-	6	1	-	4
Totales	5767	23	78	28	4	52

BORDILLO Calle	Bordillo m.
Vertical I	11916
Vertical II	11325
Vertical III	16532
Vertical IV	10369
Vertical V	5675
Vertical VI	9663
Vertical VII	8297
Vertical VIII	10792
Vertical IX	10946
Vertical X	5653
	5763
	6876
	2044
	3698
	3987
	3706
	3054
	3587
	11989
	10914
	5808
	6030
	6110
	5583
	1922
	3640
	3801
	10673
	3866
	9382
	4303
	1746
	7279
	5722
	6462
	5223
	1761
	6139
	10207
	10489
	11109
	1646
	1744
	5608
	9149
	2496
	2107

	3630
	5193
	2557
	3679
	10953
	3844
	1743
	6254
	8015
Vertical XI	7556
	2243
	3942
Horizontal I	14212
	14279
Horizontal II	30000
	31637
Horizontal III	20071
	18359
	19210
Horizontal IV	14283
	13802
	14979
	14477
Horizontal V	8315
	7495
	15131
	15114
	4307
	4383
	28260
	28245
	18639
	11869
	6222
Horizontal VI	4715
	2050
	6973
	12172
	9121
	13428
	12388
Horizontal VII	10370
	10065
Horizontal VIII	8834
	9083
Horizontal IX	16191
	15914
Horizontal X	22386
	11887
	23397
	13267

Horizontal XI	5801
	5751
	8101
	8035
	15037
	9177
	-6818
Horizontal XII	18333
	17644
Calle Norte	2465
	3912
	12927
	6322
Calle Sur	14891
	4790
	11046
	14991
	15902
	12030
	9099
Calle Transversal	9379
	8306
	7525
	16313
	7675
	1751
	17011
	11971
	4802
	29313
	24634
	12412
Total	1276094

CALZADA Calle	Calzada M ²
Vertical I	557.04
Vertical II	661.31
Vertical III	493.92
Vertical IV	863.88
Vertical V	854.52
	1107.58
Vertical VI	263.41
Vertical VII	1286.65
	877.63
Vertical VIII	1329.60
Vertical IX	115.33
	525.10
Vertical X	2037.97
Vertical XI	428.01
Horizontal I	844.65
Horizontal II	1835.88
Horizontal III	1655.94
Horizontal IV	837.88
	729.72
	263.11
Horizontal V	738.91
	359.51
	2252.89
	1207.65
Horizontal VI	1211.38
	629.48
Horizontal VII	506.54
Horizontal VIII	404.78
Horizontal IX	959.1
Horizontal X	2263.23
Horizontal XI	226.85
	324.01
	930.52
Horizontal XII	968.95
Calle Norte	2339.59
Calle Sur	774.53
	272.63
	562.08
Calle Transversal	1799.69
	1391.66
	2481.65
	163.13
	40336.96
Total	

ACERA Calle	Acera m 2.
Vertical I	118.51
	.111.61
Vertical II	164.48
	102.88
	56.94
Vertical III	336.71
	82.13
Vertical IV	376.66
	163.07
	199.59
	86.53
Vertical V	243.74
	30.90
	37.21
	39.87
	133.13
	105.02
	35.87
	248.66
	108.50
	205.03
	59.50
Vertical VI	154.18
	83.34
Vertical VII	68.70
	130.05
	136.53
	266.55
	137.99
	233.33
	146.09
	130.74
	253.84
	141.77
	199.10
	457.00
Vertical VII	17.42
	60.78
	217.03
	103.61
	160.92
Vertical IX	56.95
	28.55
	204.98
	85.49
	85.03

Vertical X	52.88
	126.92
	109.81
	57.04
	70.75
	383.55
	53.73
	155.39
	216.11
	120.56
Vertical IX	113.26
	32.98
	54.29
Horizontal I	209.28
	210.19
Horizontal II	298.65
	859.12
Horizontal III	1466.49
	182.06
Horizontal IV	142.68
	137.87
	148.88
	148.40
Horizontal V	82.46
	242.34
	150.27
	150.18
	41.65
	42.23
	281.92
	280.55
	201.09
	270.85
	104.74
Horizontal VI	100.68
	60.81
	230.62
	295.01
	220.52
	200.54
	222.34
Horizontal VII	156.25
	143.33
Horizontal VIII	70.07
	70.71
Horizontal IX	160.41
	196.50
Horizontal X	240.50
	125.66
	543.30

	283.67
Horizontal XI	57.12
	56.54
	79.96
	79.31
	149.22
	171.26
	224.87
Horizontal XII	181.57
	603.30
Calle Norte	58.73
	203.58
	110.33
Calle Sur	138.45
	47.58
	108.85
	153.94
	106.64
Calle Transversal	94.96
	855.78
	74.06
	464.62
	76.20
	16.56
	361.02
	285.87
	113.59
	667.89
	725.90
Carretera	23.28
	23417.58
	TOTAL

JARDINERÍA

	Superficie M2.
Jardines y espacios libres	4429.31
	19550.30
	4358.62
	1336.02
	604.86
	2356.16
	3446.45
Horizontal IV	92.66
Vertical V	171.12
	31.86
Total	3637736

PRESUPUESTO

Pavimentación

4033696 m2 de calzada	a	2050 ptas/m2	82,690,768 ptas
2341758 m2 de acera	a	1800 ptaS/M2	42,151,649 Ptas
1276094 m. de bordillo	a	1275 ptas/m.	16,270,199 Ptas
		Suma	141,112,616 Ptas

Distribución de agua

758300 m. de conducción	a	3750 ptas/m.	28,436,250 Ptas
99 ud. de válvula de compuerta	a	24000 ptas/ud.	2,376,000 Ptas
9 ud. de válvula de desagüe	a	17300 ptas/ud.	155,700 Ptas
10 ud. de ventosa	a	9825 ptas/ud.	98,250 Ptas
67 ud. de arqueta para válvulas y ventosas	a	18000 ptas/ud.	1,206,000 Ptas
9 ud. de arqueta para desagüe	a	11400 ptas/ud.	102,600 Ptas
25 ud. de boca de riego	a	30000 ptas/ud.	750,000 Ptas
16 ud. de hidrante contra incendios	a	90000 ptas/ud.	1,440,000 Ptas
		Suma	34,564,800 Ptas

Alcantarillado

644000 m. de canalización	a	4500 ptas/m.	28,980,000 Ptas
161 ud. de pozo de registro	a	30000 ptas/ud.	4,830,000 Ptas
34 ud. de pozo de limpia	a	54000 ptas/ud.	1,836,000 Ptas
229 ud. de sumidero	a	16650 ptas/ud.	3,812,850 Ptas
1 ud. de aliviadero de aguas pluviales	a	97500 ptas/ud.	97,500 Ptas
		Suma	39,56,350 Ptas

Energía eléctrica

111000 m. de línea MT subterránea	a	5850 ptas/m.	6,493,500 Ptas
605800 m. de canalización BT	a	1200 ptas/m.	7,269,600 Ptas
164 ud. de arqueta	a	16950 ptas/ud.	2,779,800 Ptas
2 ud. de centro de transformación	a	994500 ptas/ud.	1,989,000 Ptas
		Suma	18,531,900 Ptas

Alumbrado público

636100 m. de canalización	a	3000 ptas/m.	19,083,000 Ptas
326 ud. de punto de luz	a	55000 ptas/ud.	17,930,000 Ptas
347 ud. de arqueta	a	7800 ptas/ud.	2,706,600 Ptas
5 ud. de cuadro de mando	a	205000 ptas/ud.	1,025,000 Ptas
41 ud. de toma de tierra	a	21100 ptas/ud.	865,100 Ptas
		Suma	41,609,700 Ptas

Red telefónica

576700 m. de canalización	a	1500 ptas/m.	8,650,500 Ptas
23 ud. de arqueta tipo D	a	34275 ptas/ud.	788,325 Ptas
78 ud. de arqueta tipo H	a	16200 ptas/ud.	1,263,600 Ptas
28 ud. de arqueta tipo M	a	5400 ptas/ud.	151,200 Ptas
4 ud. de cámara de registro BR	a	94500 ptas/ud.	378,000 Ptas
52 ud. de pedestal de distribución	a	4275 ptas/ud.	222,300 Ptas
		Suma	11,453,925 Ptas

Jardinería

3 63 773 6 m2 de jardines y espacios libres	a	1250 ptas/m2	45,471,700 Ptas
		Suma	45,471,700 Ptas

Seguridad y salud


1 ud. de presupuesto para estudio de seguridad y salud	a	2812907 ptaslud.	2,812,907 Ptas
		Suma	2,812,907 Ptas

Planeamiento y proyecto de urbanización

45,000,000 Ptas

TOTAL**380,113,898 Ptas**

Salamanca, Junio de 1.998


Fdo.: Pablo Núñez Paz
Fdo.: Manuel Serrano Valiente.



PLANOS

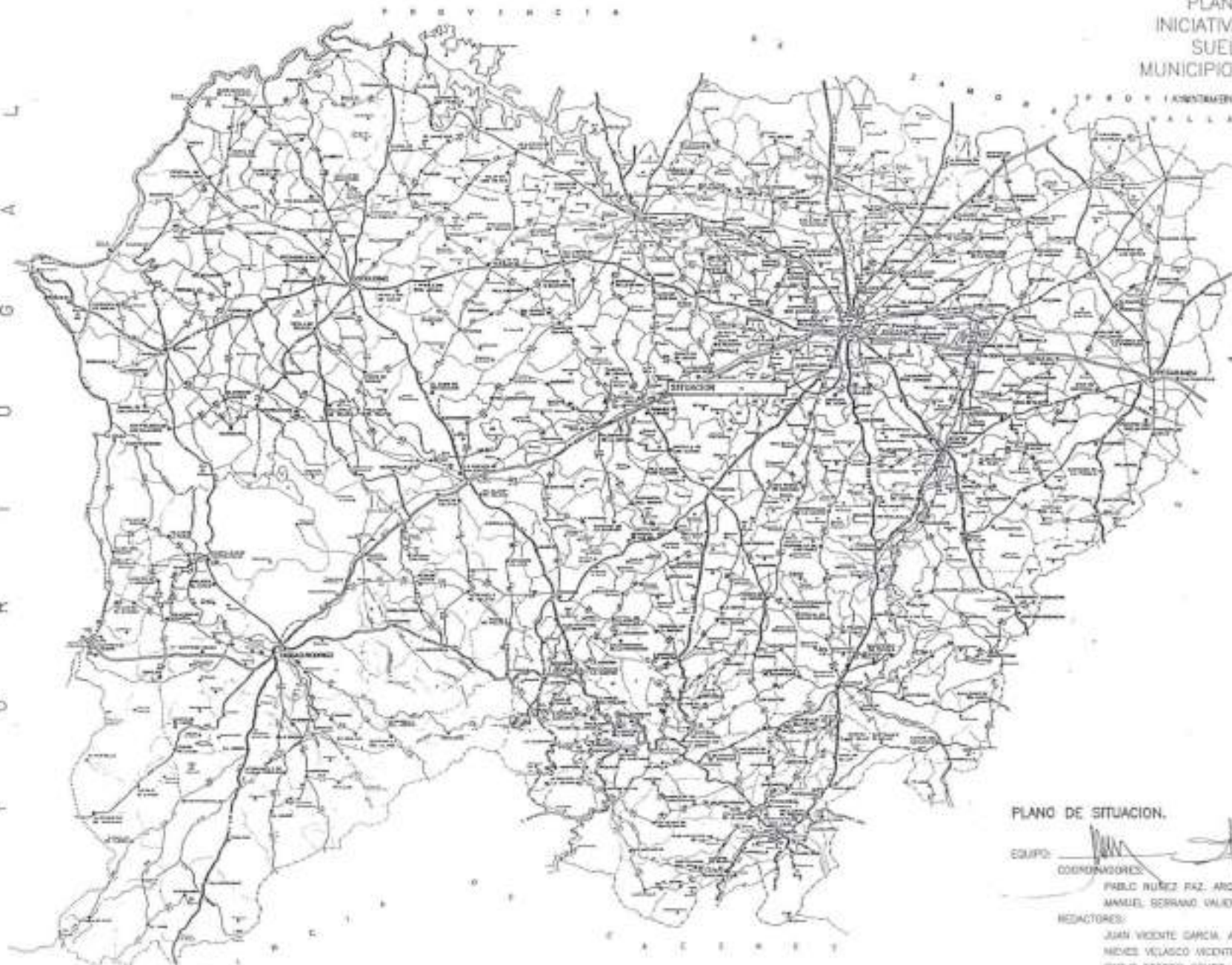
INFORMACIÓN

Handwritten mark or signature in the top right corner.

PLAN PARCIAL
INICIATIVA MUNICIPAL
SUELO MIXTO
MUNICIPIO ALDEATEJADA

PROVINCIA DE ALBACETE
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
VALLEJOLLA

P
O
R
T
U
G
A
L



PLANO DE SITUACION.

1.1

EQUIPO:

ESCALA: 1/250,000

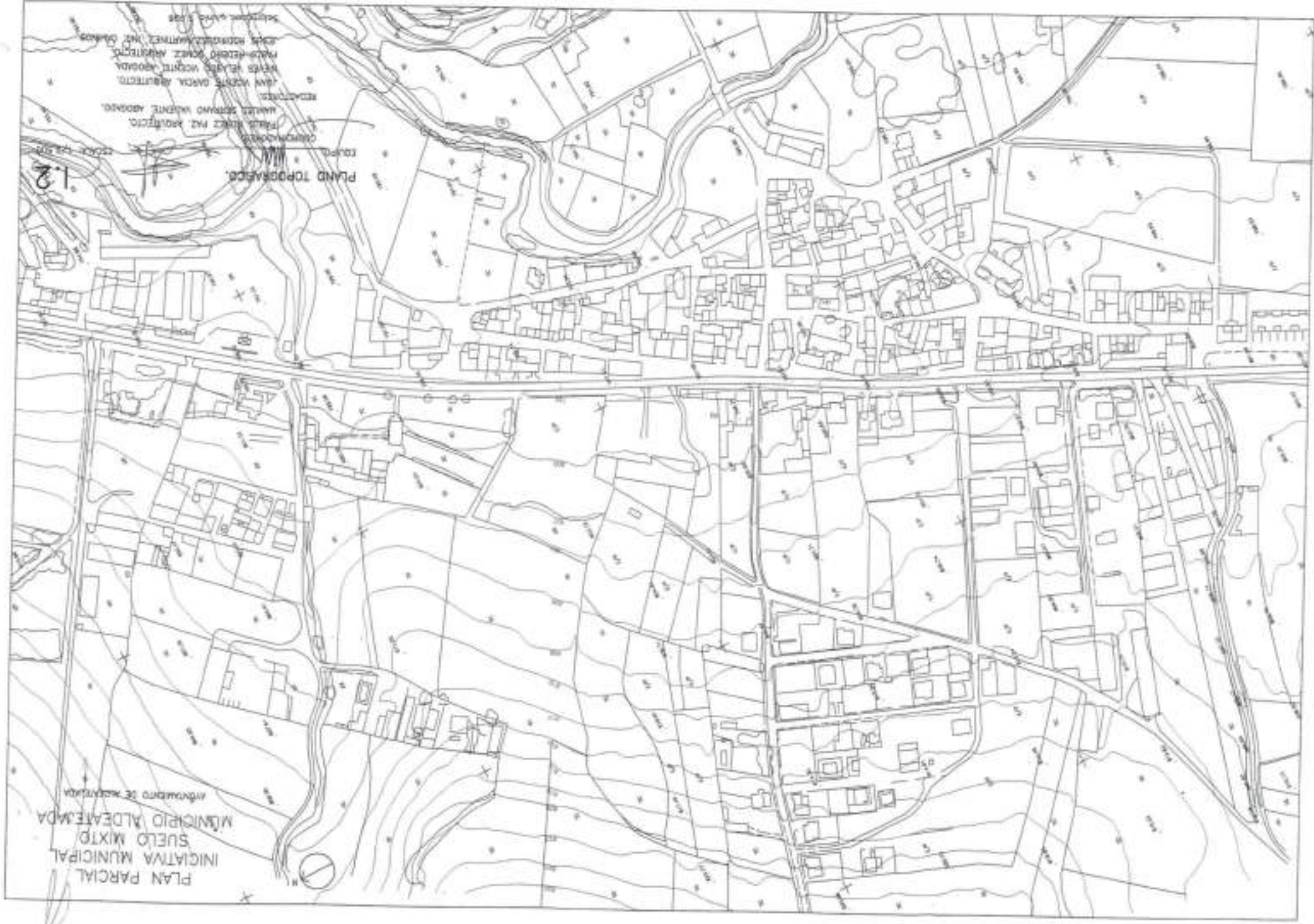
COORDINADORES:

PABLO RUIZ PAZ, ARQUITECTO,
MANUEL GORRANO VALIENTE, ABOGADO.

REDACTORES:

JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
NEDES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
PABLO REDERO GÓMEZ, ARQUITECTO,
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, INE. CAMINOS.

Selemenc, Junio 1.998.



PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEMUDA
 APROBADO EN JUNIO DE 2011

PLANUO TOPOGRAFICO

1:2

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

- DISTRIBUCIÓN DE AGUA**
- RES DE DISTRIBUCIÓN
 - RES DE ABASTECIMIENTO AL DEPÓSITO (RAMA DE AGUA)
 - RES DE DISTRIBUCIÓN EN PROYECTO (A)
 - RES DE DISTRIBUCIÓN EN EJECUCIÓN (E)

- CLASE DE DEPÓSITOS**
- EN INTERIANO
 - ES EN SUPERFICIE
 - EL ELEVADO

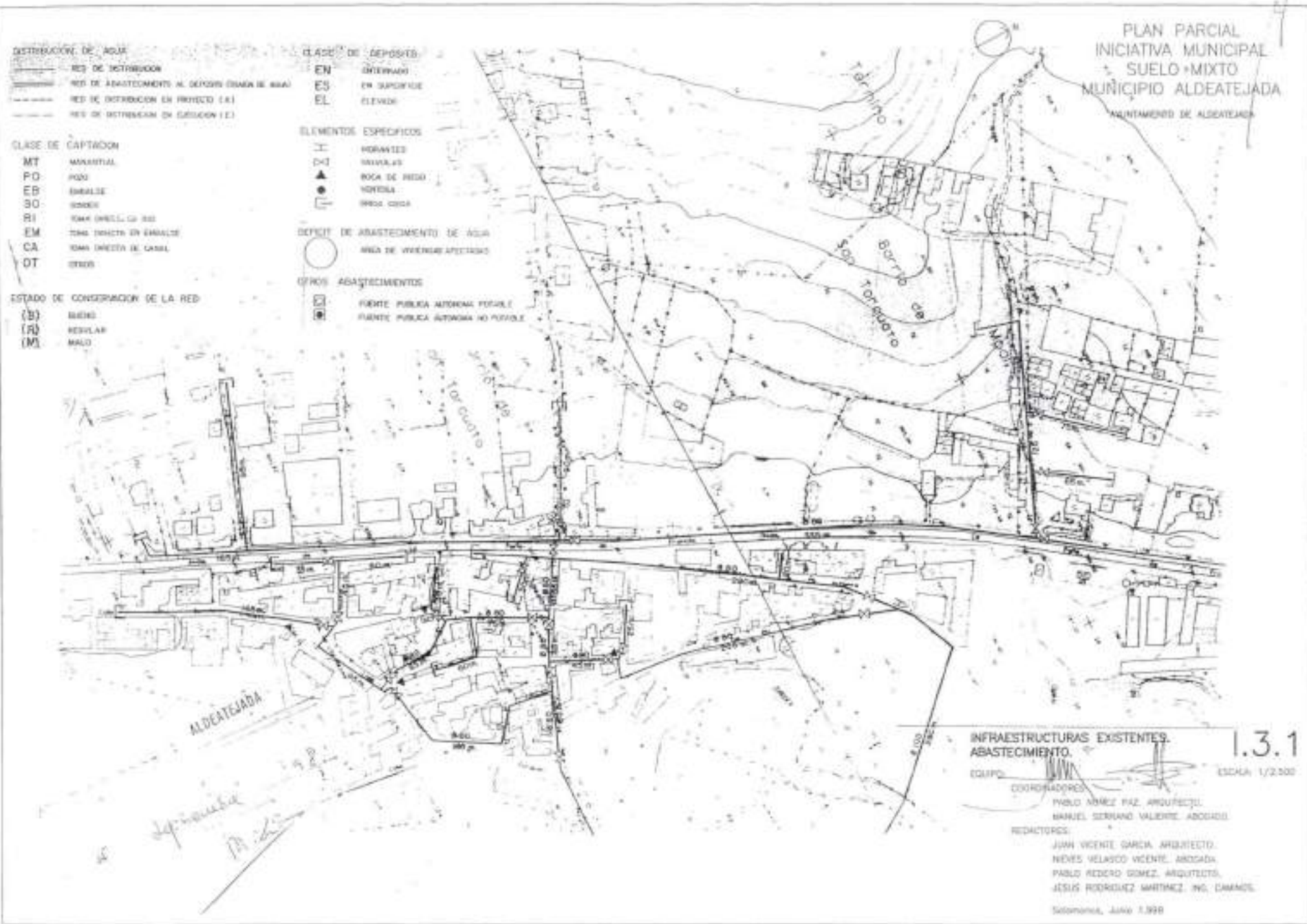
- CLASE DE CAPTACIÓN**
- MT MANANTIAL
 - PD POZO
 - EB EMBALESE
 - SO SODER
 - RI RAMA DIRECTA DE RIO
 - EM RAMA DIRECTA EN EMBALESE
 - CA RAMA DIRECTA DE CANAL
 - OT OTROS

- ELEMENTOS ESPECÍFICOS**
- NORIAS
 - INYECTORAS
 - ▲ ROCA DE PIEDRA
 - NAYELA
 - BARRIO CIEGA

- DEFICIT DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- ANEA DE VIVIENDAS AFECTADAS

- ESTADO DE CONSERVACION DE LA RED**
- (B) BUENO
 - (R) REGULAR
 - (M) MALO

- OTROS ABASTECIMIENTOS**
- FUENTE PUBLICA AUTONOMA POPULAR
 - FUENTE PUBLICA AUTONOMA NO POPULAR



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES ABASTECIMIENTO. 1.3.1

ESCALA 1/2.500

EQUIPO:

COORDINADORES:
 PABLO ABREZ FAZ, ARQUITECTO.
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO.
 NÉVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 PABLO REDERO GÓMEZ, ARQUITECTO.
 JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, ING. CIVIL.

Salamanca, Junio 1.998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 ANEXAMIENTO DE ALDEATEJADA

RED DE SANEAMIENTO

- RED ≥ 30
- RED ≤ 30
- EMBAUDO
- RED EN PROYECTO (1:1)
- RED EN PROYECTO (1:1)

ESTADO DE CONSERVACION

- (B) BUENO
- (R) REGULAR
- (M) MALO

ELEMENTOS ESPECIFICOS

- PUNTO DE REGISTRO
- SUMIDEROS
- ⊠ CANALIZACION DE DESCARGA
- ⊙ ALIVIANTE
- ⊙ PUNTO DE REGISTRO NO ACCESIBLE

PUNTO DE VERTIDO

- CA AL CAMPO
- VA A UNA VAGUADA
- AR A UN ARROYO
- RI A UN RIO
- AC A UNA ACUQUEDA
- EM A UN EMBAUDO
- OT OTROS

DEFICIT DE LA RED DE SANEAMIENTO

- AREA DE VIVENDAS APROXIMADA

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO. 1.3.2

ESCALA: 1/2,500

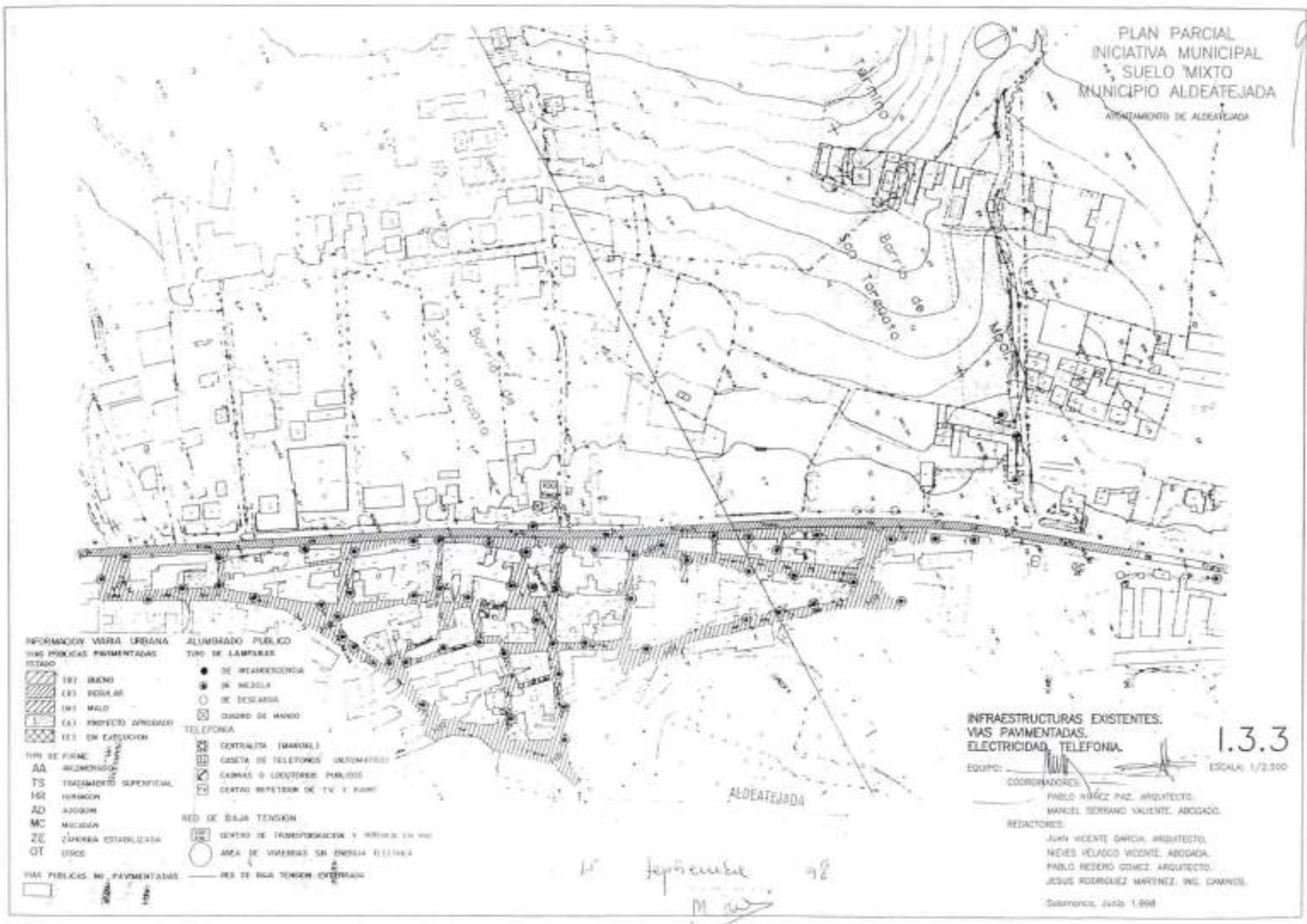
COORDINADORES:
 PABLO HERNANDEZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL SERRANO VALENTE, ARQUITECTO.

REDACTORES:
 JIMMY VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VILLASO VICENTE, ARQUITECTA,
 PABLO PEDERO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CIVIL.

Sevilla, Julio 1, 2007

Septiembre 2007
M. de la

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



INFORMACION VARRA URBANA

- VARRA PUBLICAS PAVIMENTADAS
 ESTADO
- (B) BUENO
 - (E) REGULAR
 - (M) MALO
 - (A) PROYECTO APROBADO
 - (E) EN EJECUCION

- TIP DE PAVIM.
- AA ASFALTO
 - TS TRATAMIENTO SUPERFICIAL
 - HR HERRAJON
 - AD ADOQUIN
 - MC MACEDON
 - ZC ZANJERA ESTABILIZADA
 - OT OTRO

VARR PUBLICAS NO PAVIMENTADAS

ALUMBRADO PUBLICO

- TIP DE LAMPARAS
- DE RESERVENENCIA
 - DE MEDIDA
 - DE DESCARGA
 - CUADRO DE MANDO

TELEFONIA

- ☒ CENTRALITA (MANUAL)
- ☒ CASITA DE TELEFONOS AUTOMATICO
- ☒ CABINAS O LOCUTORIOS PUBLICOS
- ☒ CENTRO REPTOR DE TV Y RADIO

RED DE BAJA TENSION

- ☒ CENTRO DE TRANSFORMACION Y REPTOR EN VAO
- AREA DE VIVIENDAS SIN ENERGIA ELECTRICA
- RED DE BAJA TENSION EXISTENTE

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 VIAS PAVIMENTADAS,
 ELECTRICIDAD, TELEFONIA.

ESCALA: 1/2.500

EQUIPO:

COORDINADORES:
 PABLO RIVERA PAZ, ARQUITECTO,
 MARCEL BERRANO VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NERES VELAZCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REYES GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARIÑEZ, ING. CIVIL.

Salamanca, Julio 1.998

M. de

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Plan de la Corporación de 1998

de 15 de Septiembre de 1998

LA SECRETARÍA

M. C. S.



PLAN PARCIAL
INICIATIVA MUNICIPAL
SUELO MIXTO
MUNICIPIO ALDEATEJADA

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



PLANO CATASTRAL

ESCALA



COORDINADORES:
PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO
MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO

REDACTORES:
JUAN VICENTE GARCÍA, ARQUITECTO
NEVES VELAZCO VECHE, ABOGADA
PABLO REDERO GÓMEZ, ARQUITECTO
JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, ING. CIVIL

Sevilla, Junio 1998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA



AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Nº	PROPIETARIO	AREA	Nº	PROPIETARIO	AREA
1	51	...	...
2	52	...	...
3	53	...	...
4	54	...	...
5	55	...	...
6	56	...	...
7	57	...	...
8	58	...	...
9	59	...	...
10	60	...	...
11	61	...	...
12	62	...	...
13	63	...	...
14	64	...	...
15	65	...	...
16	66	...	...
17	67	...	...
18	68	...	...
19	69	...	...
20	70	...	...
21	71	...	...
22	72	...	...
23	73	...	...
24	74	...	...
25	75	...	...
26	76	...	...
27	77	...	...
28	78	...	...
29	79	...	...
30	80	...	...
31	81	...	...
32	82	...	...
33	83	...	...
34	84	...	...
35	85	...	...
36	86	...	...
37	87	...	...
38	88	...	...
39	89	...	...
40	90	...	...
41	91	...	...
42	92	...	...
43	93	...	...
44	94	...	...
45	95	...	...
46	96	...	...
47	97	...	...
48	98	...	...
49	99	...	...
50	100	...	...



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 CUADRO DE PROPIETARIOS. ZONA 1. 1.5.1

EQUIPO: ESCALA 1/1.500

COORDINADORES:
 PABLO NÓRREZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL GERRAND VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDERO GÓMEZ, ARQUITECTO,
 JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, ING. CAMBIOS.

Salamanca, Junio 1998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

N.º	PROPIETARIO	AREA (M ²)	VALOR (PTAS.)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

APROBADO EN EL AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 el día 15 de Septiembre de 1978
 M. J. S.



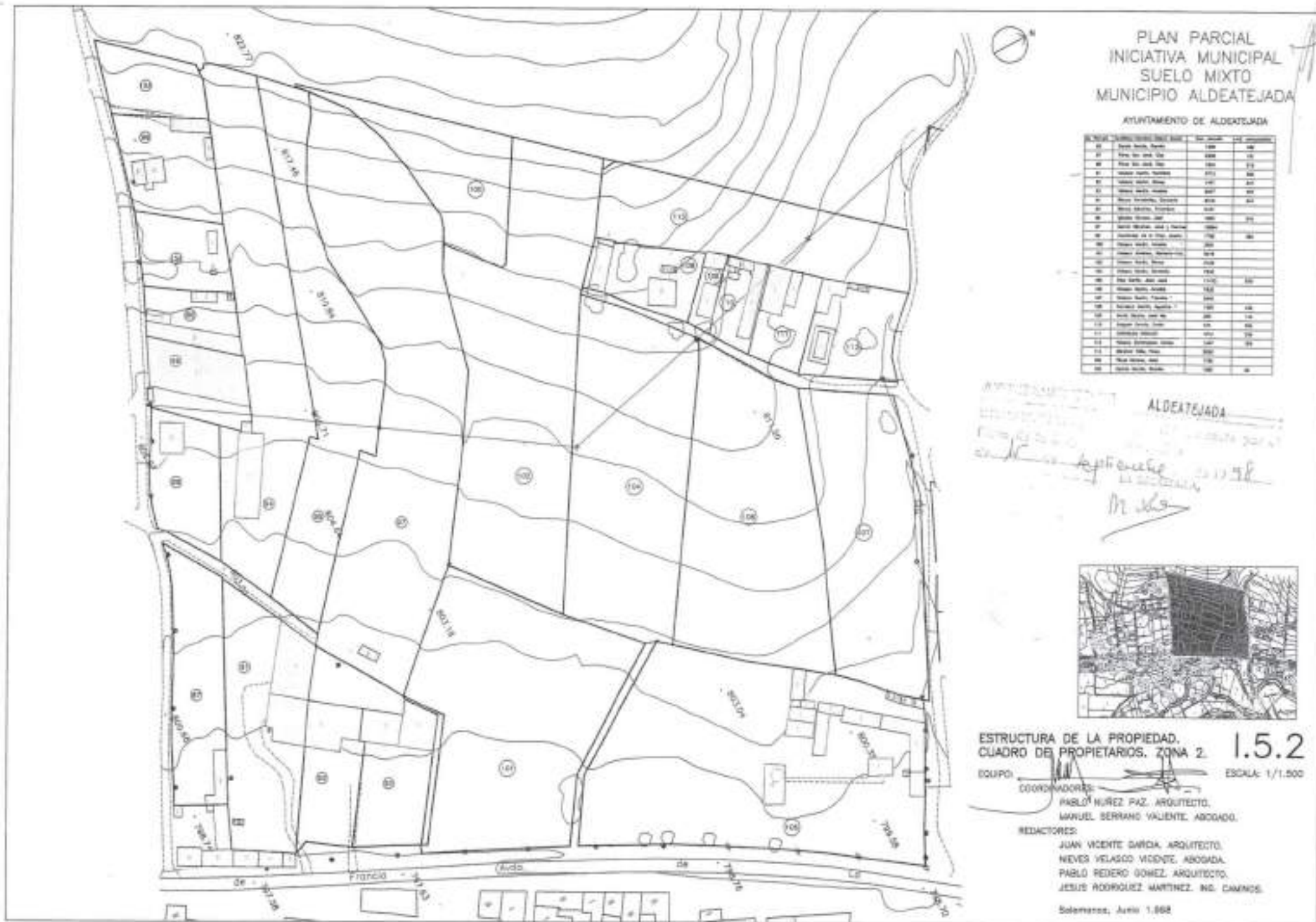
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 CUADRO DE PROPIETARIOS. ZONA 2. 1.5.2

EQUIPO: ESCALA: 1/1.500

COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL BERRANS VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVER VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO FEDERO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS

Sevilla, Junio 1.988



AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Plano de la Propiedad en Suelo Mixto
de 15 de Septiembre de 1945
a la Secretaría



PLAN PARCIAL
INICIATIVA MUNICIPAL
SUELO MIXTO
MUNICIPIO ALDEATEJADA

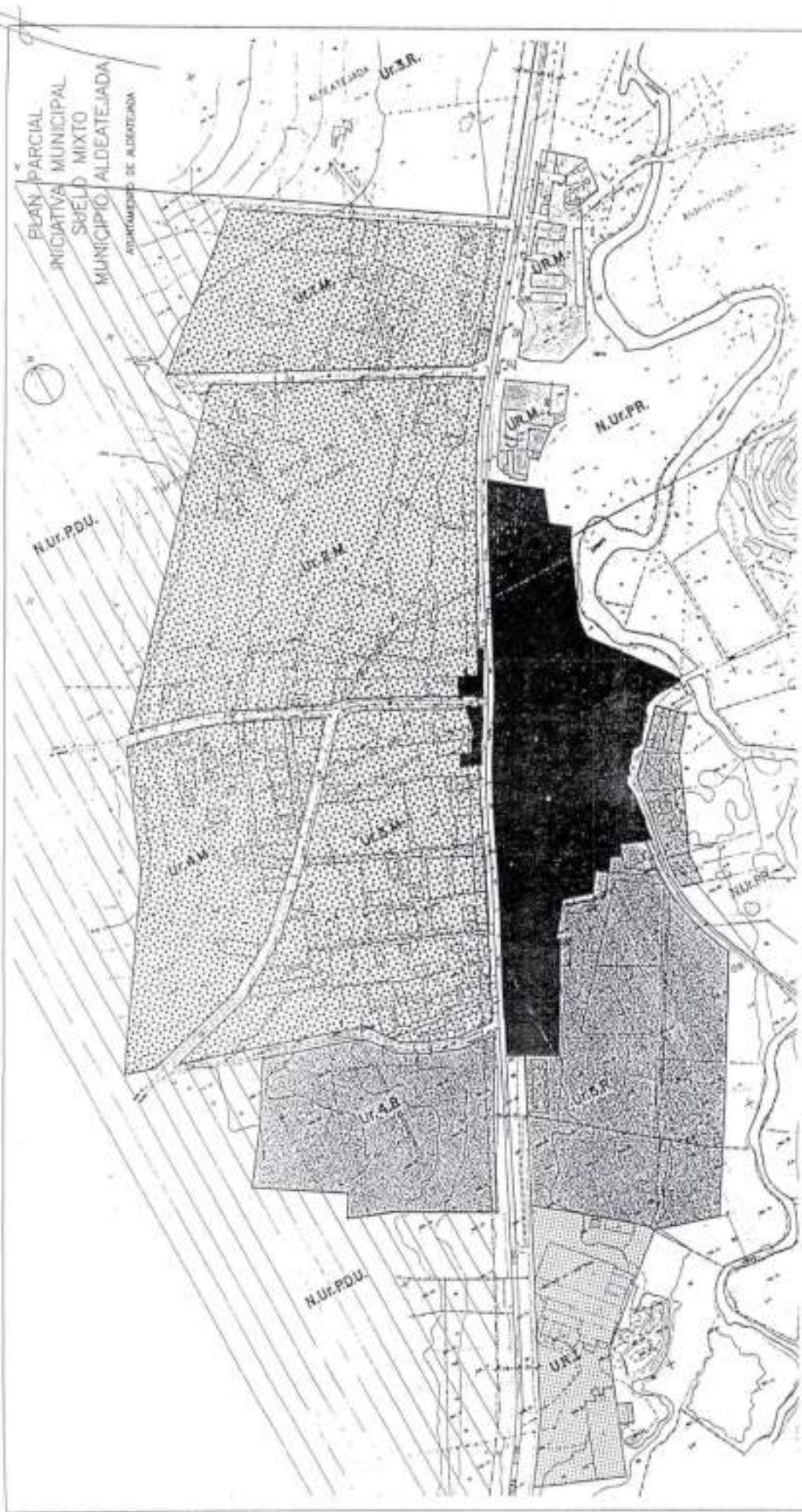
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

N.º Parcela	Propietario	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
CUADRO DE PROPIETARIOS. ZONA 3. 1.5.3

EQUIPO: ESCALA: 1/1.500
 COORDINADORES:
 PABLO PÉREZ PAZ, ARQUITECTO
 MANUEL SERRANO VALIENTE, ABOGADO,
 REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCÍA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDERO DOMÉZ, ARQUITECTO,
 JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, ING. CAMAROS.
 Sebrónes, Añís 1.938



SOMA URBANÍSTICA N.º 33	
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO DE ALDEATEJADA	SECTOR
SUBSECTOR DE URBANISMO	1
NORMAS URBANÍSTICAS	
ÁREA ÚTIL	35.000
N.º DE LOTES	10.000
COEFICIENTE DE OBRAS	0,28
TIPOLOGÍA	USOS PERMITIDOS
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL
USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL
USOS PROHIBIDOS	AGRICOLA
USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL
USOS PROHIBIDOS	AGRICOLA

- U.P.M.** SUELO URBANO CONSOLIDADO
- U.V.P.R.** SUELO URBANO MIXTO
- U.R.I.** SUELO URBANO INDUSTRIAL
- U.V.P.R.** SUELO URBANO MIXTO
- U.R.** SUELO URBANO RESIDENCIAL
- N.U.P.D.U.** SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION DE PARQUEIS URBANÍSTICOS
- N.U.P.R.** SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION RESADO
- LIMITE DE ESPERACION

ALDEATEJADA

16 *Hernández*

17 *Delgado*

VINCULACION NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.6

SECALA: 1/2.500

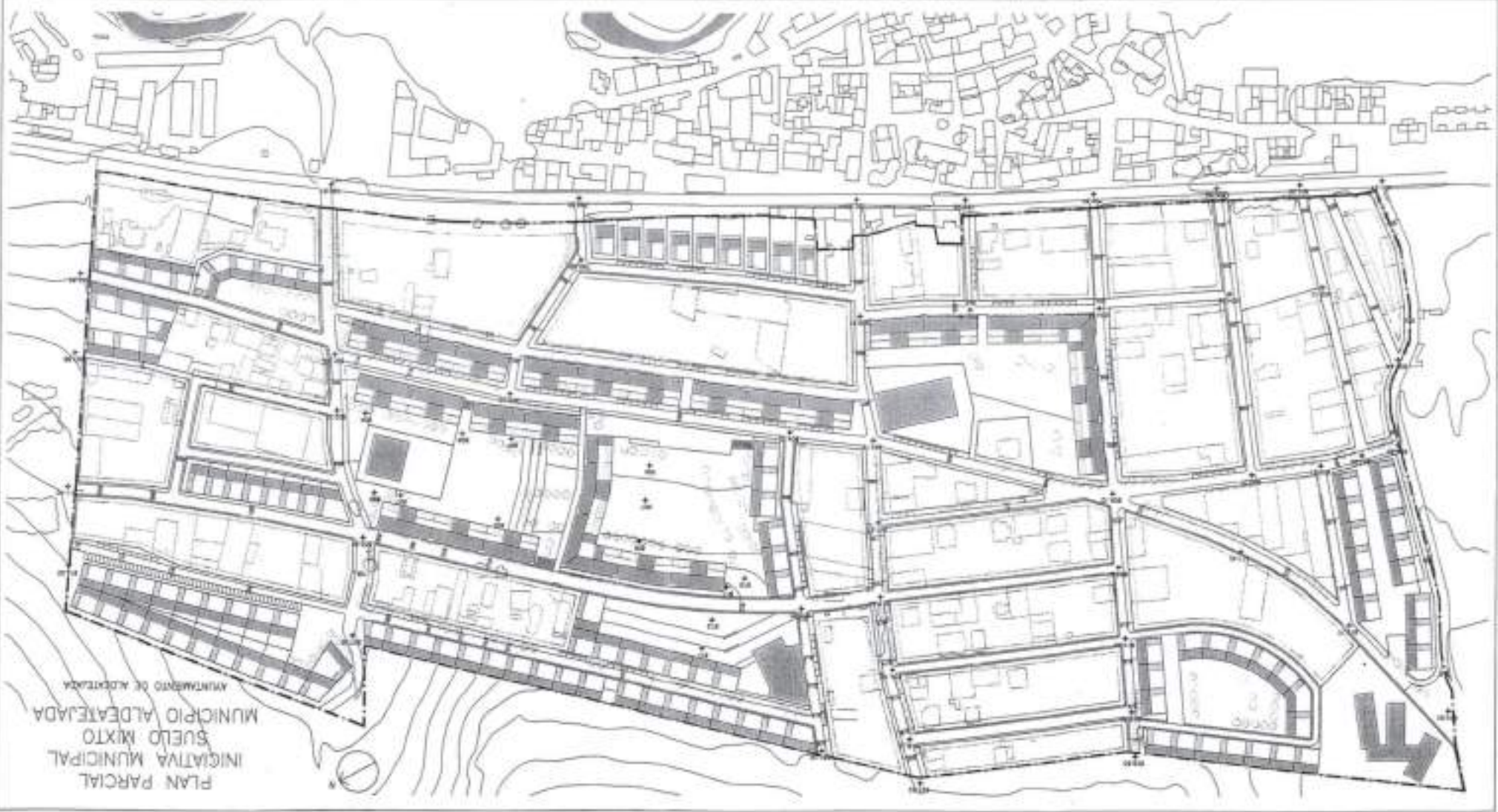
COOPERADORES
 PABLO KUBICKI PAZ, ARQUITECTO.
REDUCTORES
 MANUEL SORIANO VALENTE, ABOGADO.
 JULY BARRANTE GARCIA, ARQUITECTO.
 MOYSES VELAZCO VICENTE, ABOGADO.
 PABLO REYES GOMEZ, ARQUITECTO.
 JESUS NORRONGUI MARTINEZ, ING. CIVIL.

Septiembre, Julio 1996

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

PROPUESTA

1



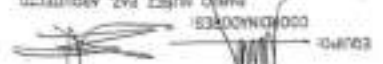
PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

PLANTA DE ORDENACION.
 EQUIPO: COORDINADORES: PABLO SUÑEZ PIZ, ARQUITECTO. RAFAEL SORIANO VALENTE, ARQUITECTO.
 REDACTORES: JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO. INESES VELAZCO VIZCAYA, ARQUITECTA. PABLO REDONDO SORIANO, ARQUITECTO. ESTEBAN RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMARAS.
 SEPTIEMBRE, AÑO 1988

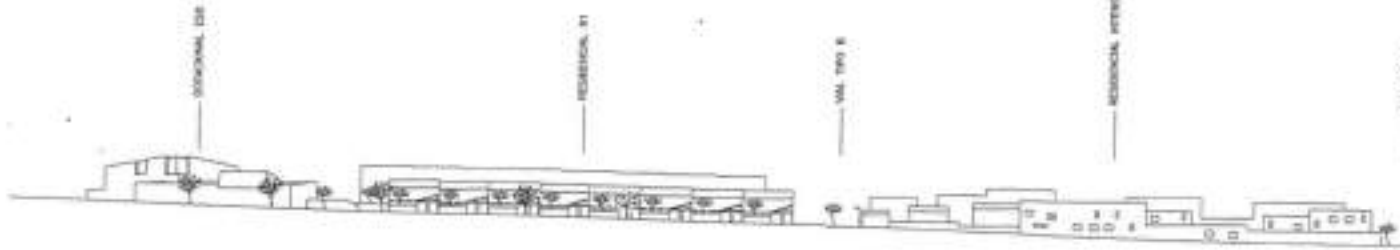


ALDEATEJADA
 Dephenario
 48

P.1



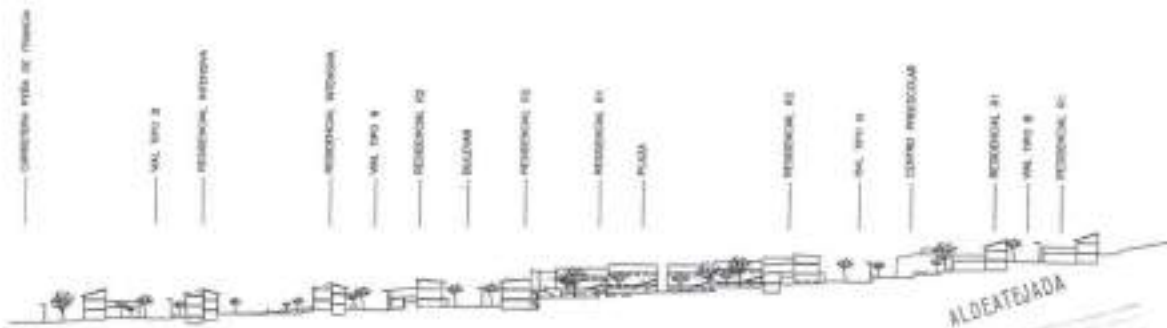
PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



SECCION B



SECCION B



SECCION A



Handwritten notes:
 10 de Septiembre 2018
 M. J. C.

SECCIONES GENERALES.

EQUIPO:

Handwritten signatures of coordinators.

COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL SERRANO VALDITE, ABOGADO.

REDACTORES:

JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.

Salamanca, Junio 1.998

P.2

ESCALA 1/1.500

PLAN PARCIAL
INICIATIVA MUNICIPAL
SUELO MIXTO
MUNICIPIO ALDEATEJADA
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



RESERVA

MEDICIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	S SUP. TOTAL
1	4.474,52	17	3.07 m ²
2	5.883,35	14	3.07 m ²
17	616,88	2	4.32 m ²
27	2.058,88	8	6.74 m ²
34	2.004,31	10	6.82 m ²
35	3.736,30	8	3.76 m ²
37	1.536,62	8	7.37 m ²
38	3.320,43	4	1.82 m ²
39,39	6.384,26	21	2.28 m ²
41	2.394,24	8	9.88 m ²
43	3.521,82	8	6.85 m ²
44	1.078,52	8	0.46 m ²
47	1.885,45	4	2.58 m ²
TOTAL	38.741,02	132	12.91 m²

RESERVA

MEDICIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	S SUP. TOTAL
30	3.787,48	39	6.98 m ²
36	1.286,43	8	6.82 m ²
38	3.130,35	20	1.11 m ²
39	1.990,88	12	3.88 m ²
40	1.348,88	8	3.44 m ²
41	1.349,28	8	3.44 m ²
42	1.885,26	12	6.85 m ²
45	1.890,32	12	6.85 m ²
46	1.890,32	12	6.85 m ²
TOTAL	17.576,85	114	6.52 m²

RESERVA

MEDICIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	S SUP. TOTAL
16	3.177,28	8	1.13 m ²
18	4.188,27	8	1.13 m ²
19	3.677,28	8	3.84 m ²

RESERVA

MEDICIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	S SUP. TOTAL
12	3.546,20	11	1.84 m ²
14	3.109,79	11	2.63 m ²
15	3.688,51	11	2.28 m ²
18	2.188,53	4	2.07 m ²
19	4.182,10	8	1.48 m ²
20	2.776,28	8	6.88 m ²
21	4.273,76	8	1.41 m ²
22	4.058,88	8	1.42 m ²
27	6.340,42	22	3.29 m ²
40	6.899,70	20	3.32 m ²
43	3.500,24	7	1.12 m ²
44	4.771,87	12	1.88 m ²
45	4.377,39	7	1.18 m ²
48	4.898,88	7	6.83 m ²
TOTAL	16.062,68	136	37.84 m²

RESERVA

MEDICIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	S SUP. TOTAL
5,4	7.421,74	12	2.41 m ²
6	3.892,78	11	1.25 m ²
8	5.672,57	12	3.19 m ²
7	6.641,64	17	3.97 m ²
9	1.862,88	4	6.88 m ²
8	2.138,59	7	1.10 m ²
33	4.178,80	11	1.81 m ²
35	16.025,87	32	3.61 m ²
TOTAL	66.688,64	67	19,4 m²

RESERVA

MEDICIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	S SUP. TOTAL
9	31.886,74		1.32 m ²

RESERVA

MEDICIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	S SUP. TOTAL
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	
31	3.895,30	100 m ²	

USOS Y APROVECHAMIENTO. CESIONES. CUADRO DE CUMPLIENTO.

EQUIPO:

COORDINADORES:

PAULO MUÑOZ PAZ, ARQUITECTO.
MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:

JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO.
NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
PABLO FEDERO GOMEZ, ARQUITECTO.
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMARON.

Bolmonaco, Julio 1988

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO
 Calle de la Cruz s/n. 21100 Aldeatejada
 10 de Septiembre de 2017
 M. de



ALINEACIONES, RASANTES,
 SUPERFICIES DE MANZANA, ZONA 1. P.4.1

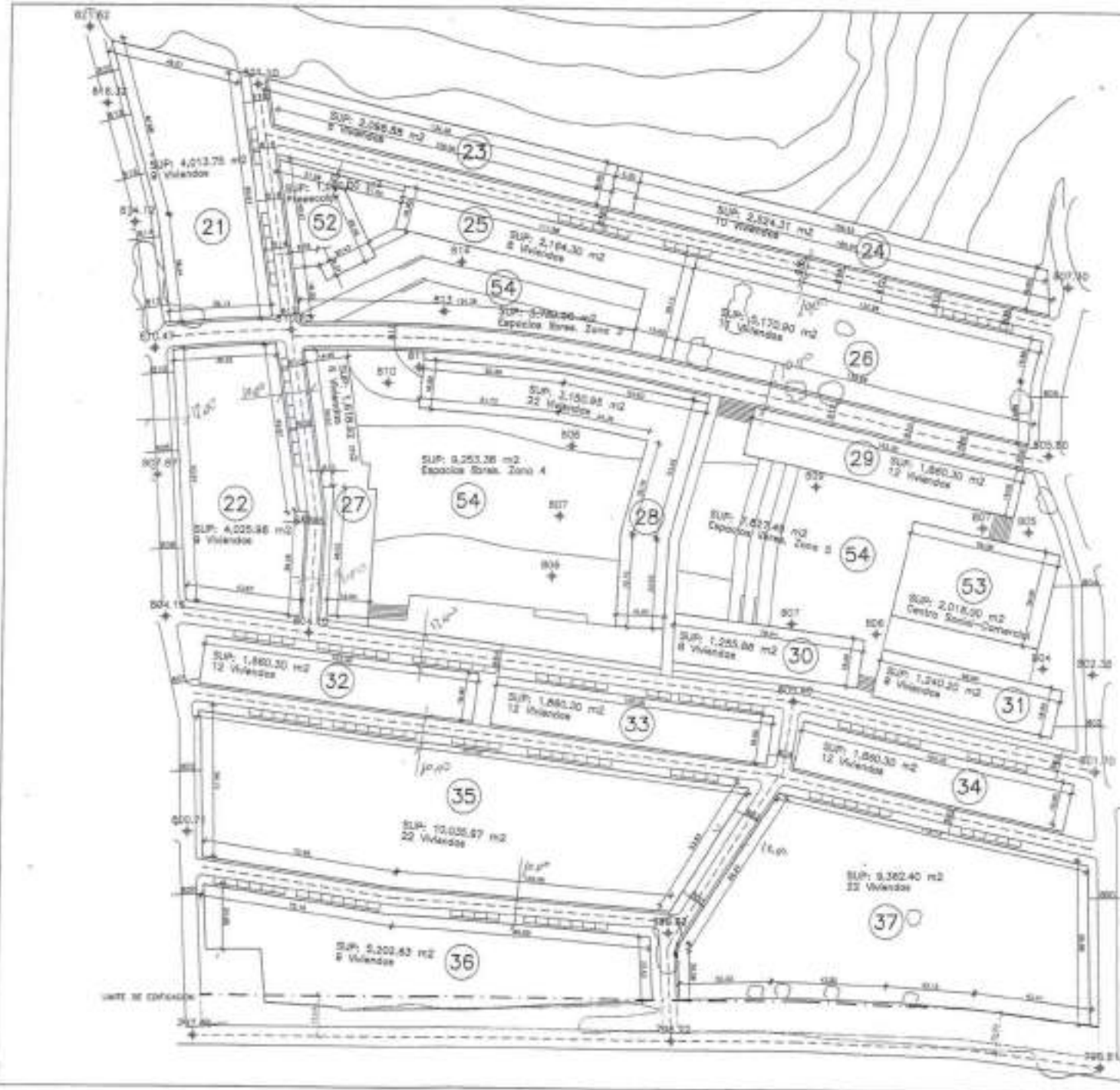
EQUIPO: ESCALA: 1/1.500

COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.

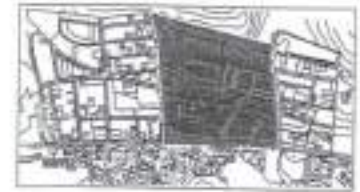
REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMARERO.

Salamanca, Junio 1.988

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



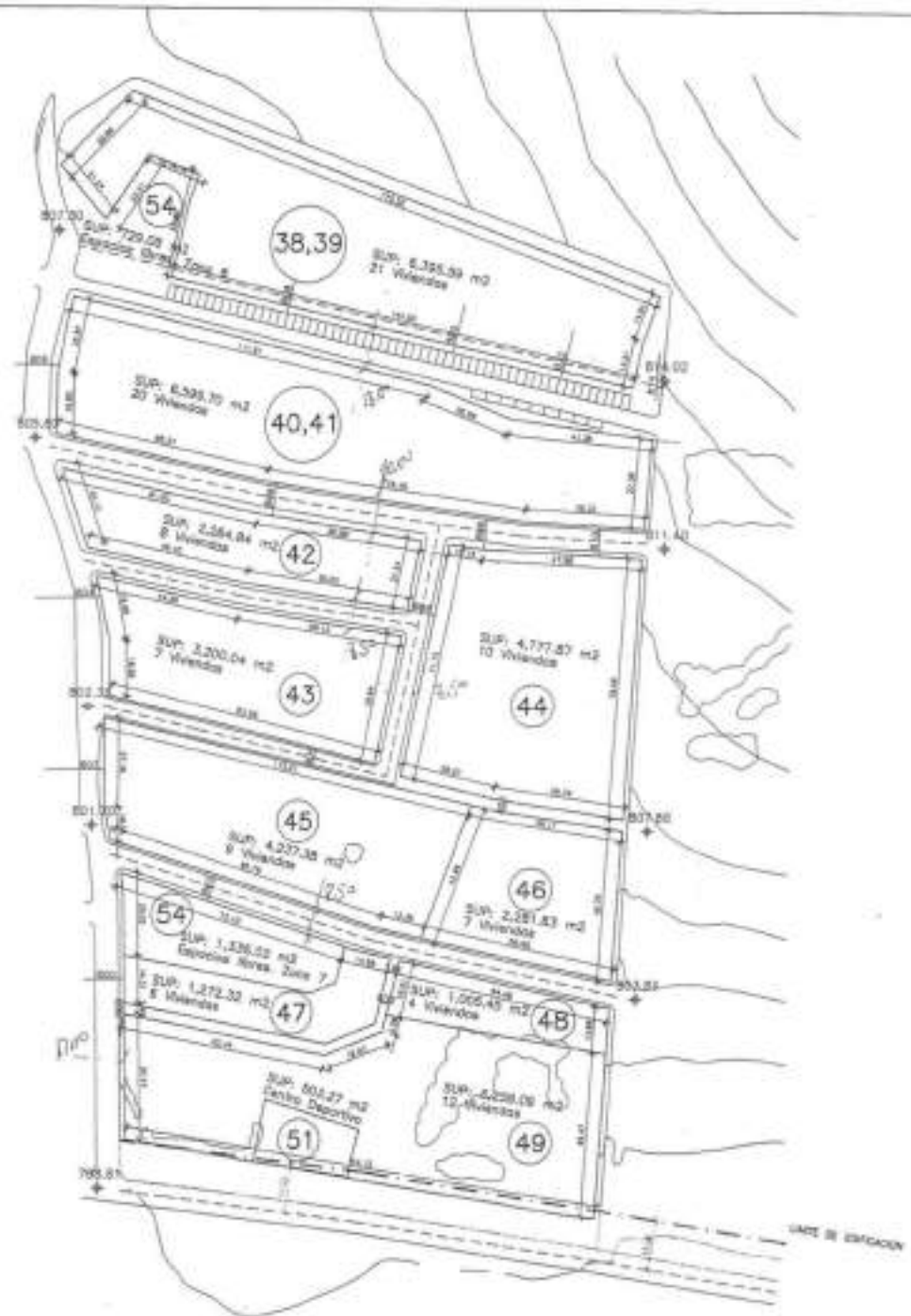
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 D. URBANISMO
 PLAN PARCIAL DE SUELO MIXTO
 ALDEATEJADA
 M. S. J.



ALINEACIONES, RASANTES,
 SUPERFICIES DE MANZANA, ZONA 2. P.4.2

EQUIPO: COORDINADORES: ESCALA 1/1,500
 PABLO HURTELA, ARQUITECTO.
 MANUEL SERRANO VILANTE, ABOGADO.
 REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARDIA, ARQUITECTO.
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO.
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.
 Salamanca, Junio 1.988

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 10 de Septiembre de 2019
 M. J. S.



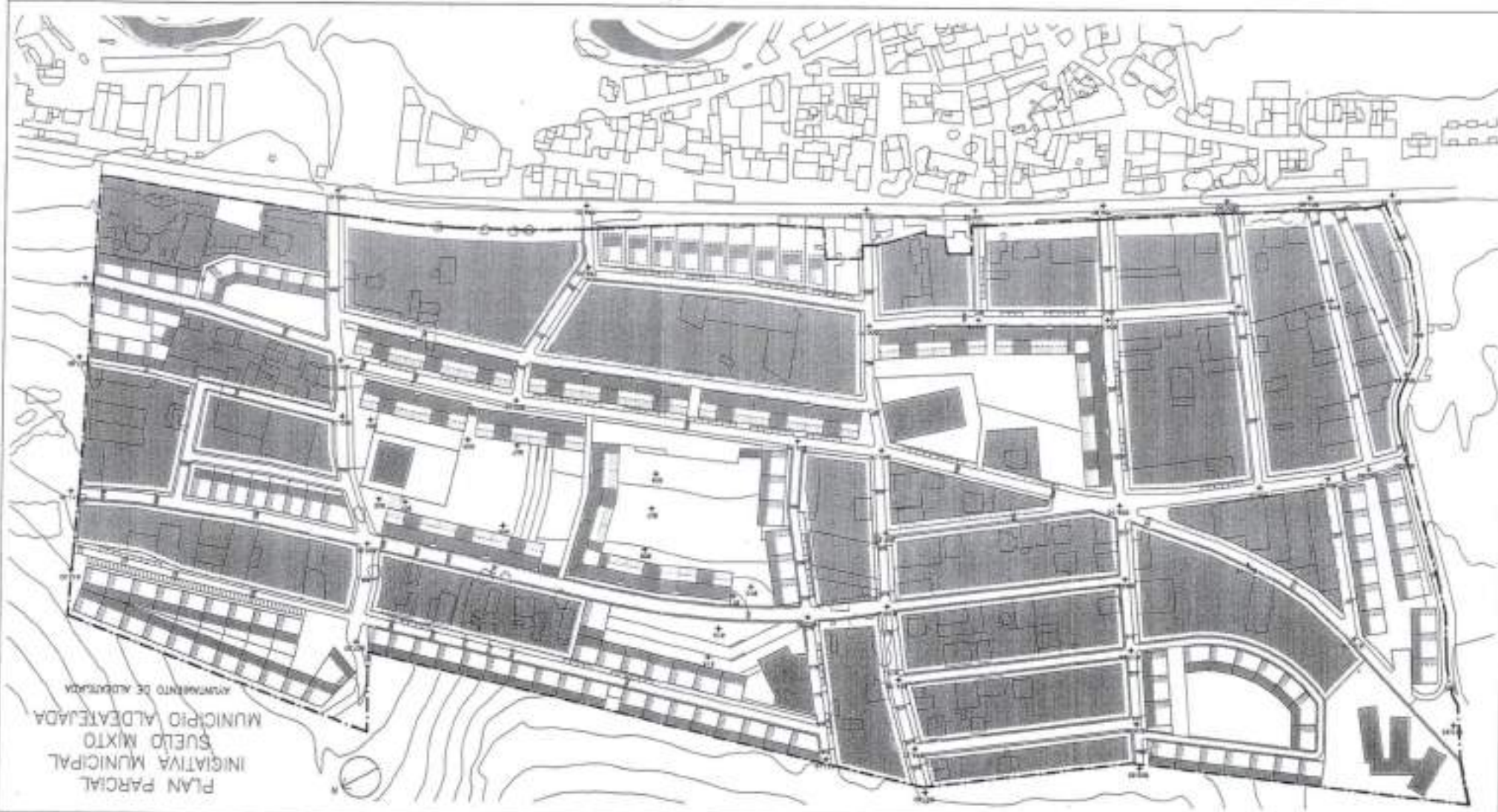
ALINEACIONES, RASANTES,
 SUPERFICIES DE MANZANA, ZONA 3. P.4.3
 EQUIPO: COORDINADORES: PABLO NÚÑEZ PAZ, ARQUITECTO.
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.
 REDACTORES: JUAN VICENTE GARCÍA, ARQUITECTO.
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 PABLO REDERO GÓMEZ, ARQUITECTO.
 JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, ING. CAMBIOS.
 Salamanca, Junio 1.998

P.5
 ALTURAS.
 EQUIPO:
 ESCALA: 1/2500
 DISEÑADORES:
 PABLO NÚÑEZ PÉREZ, ARQUITECTO.
 RAFAEL ESPINOSA VALENTE, ASOCIADO.
 REMISIONES:
 JUAN VICENTE GARCÍA, ARQUITECTO.
 NÉSTOR VELAZCO VARGAS, ASOCIADO.
 PABLO MEDINA GARCÍA, ARQUITECTO.
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CIVILISTA.
 Edificación, Julio 1, 1988



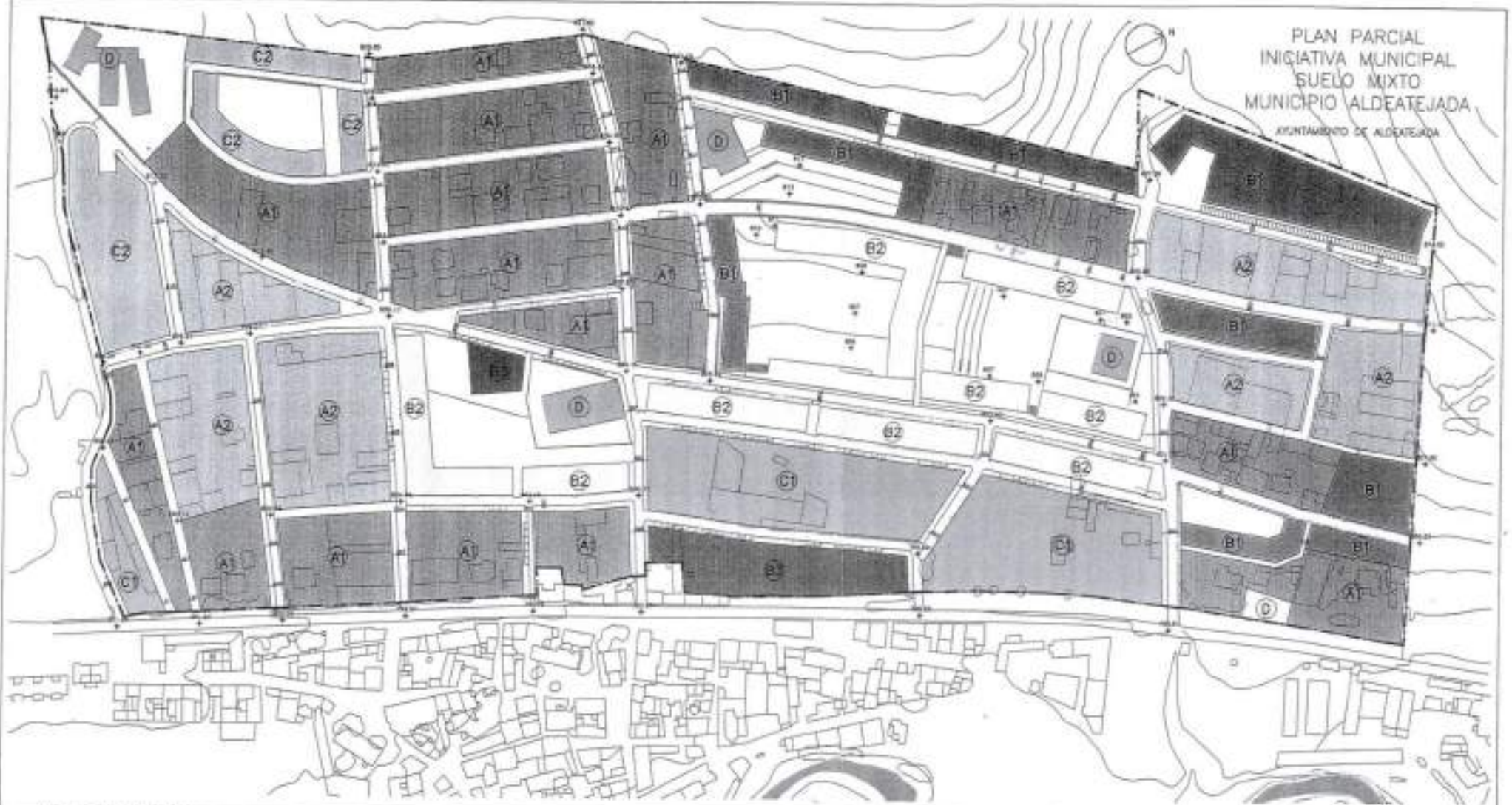
ALDEATEJADA
 98
 P. 5

- 1. PAVIMENTO
- 2. MURALLAS DE CEMENTO
- 3. MURALLAS DE CEMENTO
- 4. MURALLAS DE CEMENTO
- 5. MURALLAS DE CEMENTO
- 6. MURALLAS DE CEMENTO
- 7. MURALLAS DE CEMENTO
- 8. MURALLAS DE CEMENTO
- 9. MURALLAS DE CEMENTO
- 10. MURALLAS DE CEMENTO
- 11. MURALLAS DE CEMENTO
- 12. MURALLAS DE CEMENTO
- 13. MURALLAS DE CEMENTO
- 14. MURALLAS DE CEMENTO
- 15. MURALLAS DE CEMENTO
- 16. MURALLAS DE CEMENTO
- 17. MURALLAS DE CEMENTO
- 18. MURALLAS DE CEMENTO
- 19. MURALLAS DE CEMENTO
- 20. MURALLAS DE CEMENTO



PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 ARRANQUE DE ALDEATEJADA

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



MANZANA INTERIORES EN PARE Y OBL.
 CONSERVAR INTERA SI EXISTEN ANEXOS
 (distintos al área por metros por metro)

A1 Manzano Compartido Privado Industrial
 Manzano Compartido Privado Industrial
SECTOR MANZANA A
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

A2 En Calleja:
 Aproximadamente 1/3 de manzanas en manzanas puestas
 (distintos al área por metros por metro)
SECTOR DE MANZANA A2
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

A3 En Calleja:
 Aproximadamente 2/3 de manzanas en manzanas puestas
 (distintos al área por metros por metro)
SECTOR DE MANZANA A3
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

A4 En Calleja:
 Aproximadamente 1/3 de manzanas en manzanas puestas
 (distintos al área por metros por metro)
SECTOR DE MANZANA A4
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

MANZANA MANZANERAS DE SUELO MIXTO

B1 Vivienda No. 1
B2 Vivienda No. 2
B3 Vivienda No. 3
SECTOR MANZANA B
 Aproximadamente 1/3 de manzanas en manzanas puestas
 (distintos al área por metros por metro)
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

B4 Vivienda No. 4
B5 Vivienda No. 5
SECTOR MANZANA B5
 Aproximadamente 2/3 de manzanas en manzanas puestas
 (distintos al área por metros por metro)
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

MANZANA CON VIVIENDAS ADICIONALES
 CON ORDENES DE SUELO NO REGULARES

B1 Ordenes de Suelo Compartido (Según Art. 17 y 18)
SECTOR MANZANA B1
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

B2 Ordenes de Suelo Compartido (Según Art. 17 y 18)
SECTOR MANZANA B2
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

B3 Ordenes de Suelo Compartido (Según Art. 17 y 18)
SECTOR MANZANA B3
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

B4 Ordenes de Suelo Compartido (Según Art. 17 y 18)
SECTOR MANZANA B4
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

B5 Ordenes de Suelo Compartido (Según Art. 17 y 18)
SECTOR MANZANA B5
 Parcelas en 1 o 2 viviendas unifamiliares

D ZONAS PUBLICAS

TIPOS DE MANZANA GESTION.

COORDINADORES:
 PABLO MOREZ PAZ, ARQUITECTO.
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO.
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO.
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.

Siempreviva, Junio 1.998

P.6
 ESCALA: 1/2.500

Aldeatejada
deponer
M. de

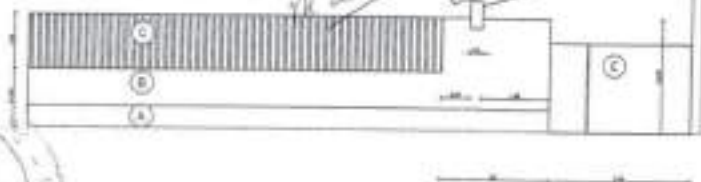
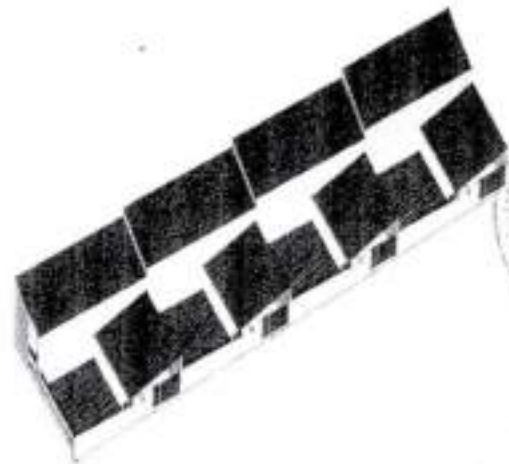
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

MOVICIÓN DE PLANO DE PROYECTO DE OBRA DE

CONSTRUCCIÓN DE UN PAVILLO DE

17 de Septiembre de 1978

LA EDIFICACIÓN



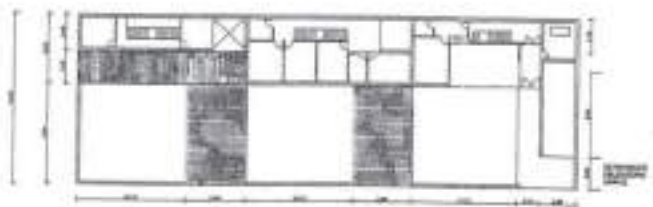
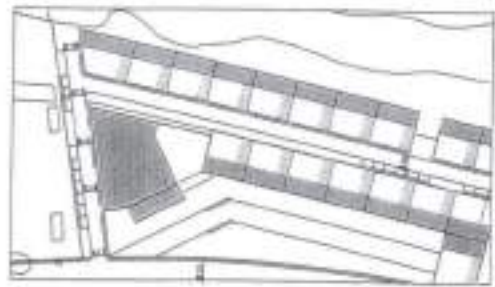
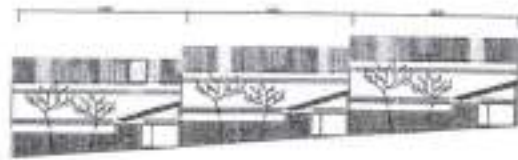
PROYECTO DE OBRA DE PROYECTO DE OBRA DE PROYECTO DE OBRA DE PROYECTO DE OBRA DE PROYECTO DE OBRA DE

1. Hacer un plano de planta general y un plano de fachada.
2. Hacer un plano de sección longitudinal y transversal que muestre el interior del edificio.
3. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
4. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.

PLAN PARCIAL
INICIATIVA MUNICIPAL
SUELO MIXTO
MUNICIPIO ALDEATEJADA
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

UNIFAMILIAR B1
FICHA NOROCCIDENTAL

TIPO DE OBRA:	Edificio residencial.
OPORTUNIDAD:	200 m ² .
ALCANTARILLADO:	Por el sistema de alcantarillado municipal.
DE PLANTA:	1. Planta de planta general y un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE SECCIÓN:	2. Sección longitudinal y transversal que muestre el interior del edificio.
DE DETALLE:	3. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE PLANTA:	4. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE SECCIÓN:	5. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE DETALLE:	6. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE PLANTA:	7. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE SECCIÓN:	8. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE DETALLE:	9. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE PLANTA:	10. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE SECCIÓN:	11. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE DETALLE:	12. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE PLANTA:	13. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE SECCIÓN:	14. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.
DE DETALLE:	15. Hacer un plano de detalle de un vano de la fachada.



UNIFAMILIAR B1. P.7.1

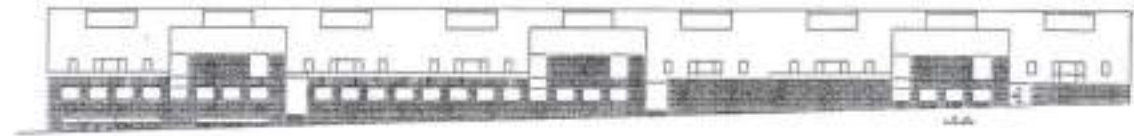
EQUIPO: COORDINADORES: PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO, MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO. REDACTORES: JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO, NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA, PABLO REDERO DOMÉZ, ARQUITECTO, JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. DAMINOS. Salamanca, Junio 1.978

PC de Apéndice 2018
LA SECRETARÍA
M. A. S.



PLAN PARCIAL INICIATIVA MUNICIPAL SUELO MIXTO MUNICIPIO ALDEATEJADA

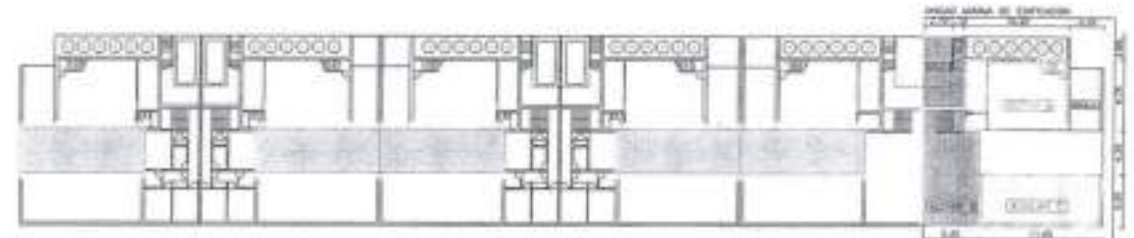
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



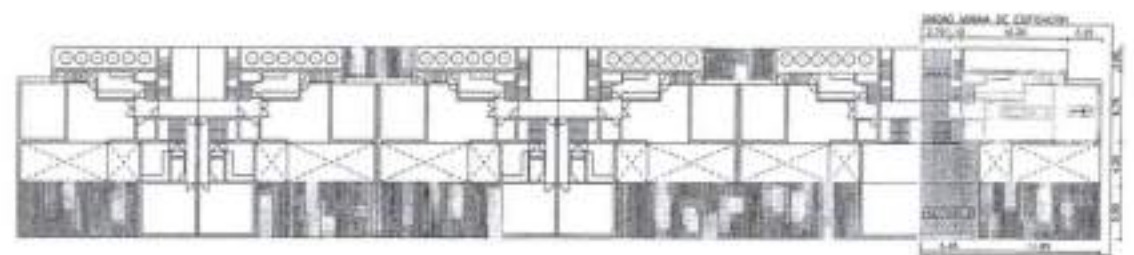
H=1.75 m
H=1.25 m
H=0.85 m



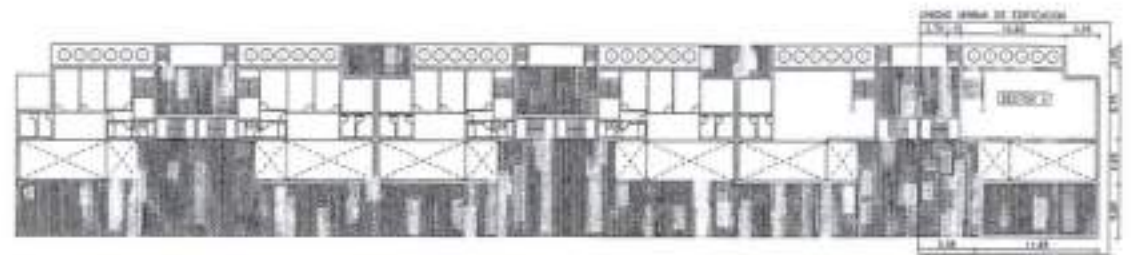
H=2.10 m
H=1.60 m
ALZADO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

UNIFAMILIAR B2 FICHA NORMATIVA

USOS:	USOS MIXTOS
USOS PERMISOS:	HABITACIONAL Y COMERCIO DE SERVICIOS
USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIA Y ACTIVIDADES QUE GENEREN OLORES, RUIDOS O VIBRACIONES QUE AFECTEN AL ENTORNO INMEDIATO Y A LA SALUD DE LOS CIUDADANOS
RESTRICCIONES:	RESTRICCIONES DE ALTURA Y COBERTAJA
RESTRICCIONES DE ALTURA:	RESTRICCIONES DE ALTURA DE 1.75, 2.10 Y 2.60 METROS
RESTRICCIONES DE COBERTAJA:	RESTRICCIONES DE COBERTAJA DE 15%, 25% Y 35%
RESTRICCIONES DE OTRAS:	RESTRICCIONES DE OTRAS COMO: RESTRICCIONES DE AREA, RESTRICCIONES DE VOLUMEN, RESTRICCIONES DE DENSIDAD, RESTRICCIONES DE COBERTAJA Y RESTRICCIONES DE ALTURA
RESTRICCIONES DE ALTURA:	RESTRICCIONES DE ALTURA DE 1.75, 2.10 Y 2.60 METROS
RESTRICCIONES DE COBERTAJA:	RESTRICCIONES DE COBERTAJA DE 15%, 25% Y 35%
RESTRICCIONES DE OTRAS:	RESTRICCIONES DE OTRAS COMO: RESTRICCIONES DE AREA, RESTRICCIONES DE VOLUMEN, RESTRICCIONES DE DENSIDAD, RESTRICCIONES DE COBERTAJA Y RESTRICCIONES DE ALTURA



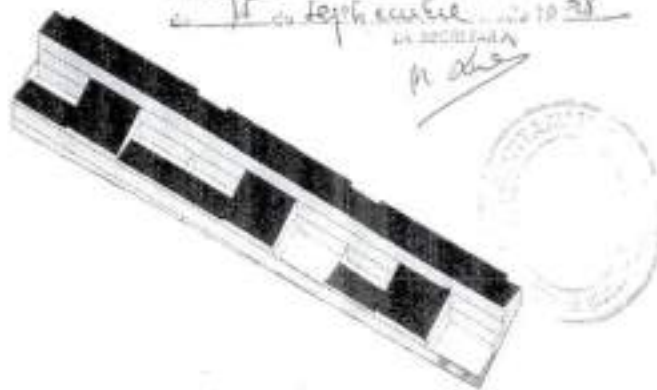
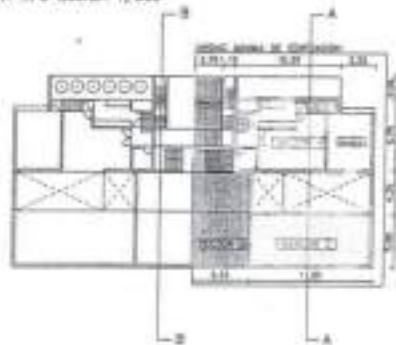
**UNIFAMILIAR B2,
FICHA A.**
EQUIPO: [Firma]
COORDINADORES:
PABLO MURÉZ PAZ, ARQUITECTO,
MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.
REDACTORES:
JUAN VICENTE GARCÍA, ARQUITECTO,
NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
PABLO REDEÑO GÓMEZ, ARQUITECTO,
JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, ING. CIVIL,
Sotomayor, Julio 1, 2018

P.7.2.1
Escala: 1/300, 1/250

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL PLAN DE ORDENACION URBANA

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

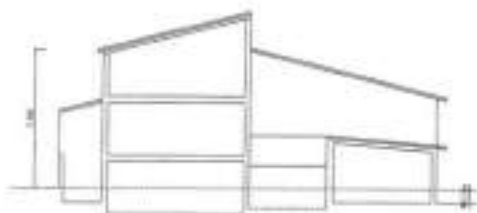
PLANTA TIPO ESCALA 1/500



UNIFAMILIAR B2
 FICHA NOROCCIDENTAL

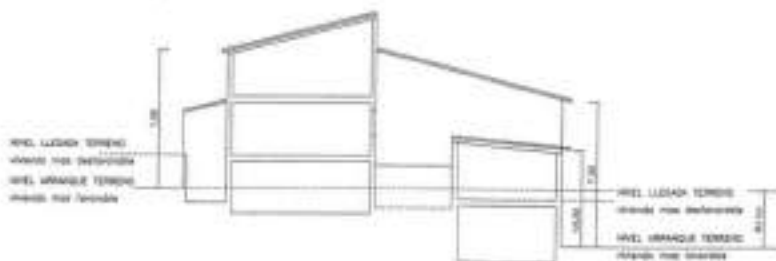
- USOS: Vivienda unifamiliar
- ÁREA ÚTIL: 200 m² + 200 m² + 1.000 m² de parcela
- OPORTUNIDAD ÚTIL: 200 m² de parcela + 200 m² de parcela + 1.000 m² de parcela
- USO DE LA TIERRA: U.S. de vivienda unifamiliar
- TIPO DE EDIFICIO: Vivienda unifamiliar
- TIPO DE SUELO: Suelo mixto
- TIPO DE EDIFICIO: Vivienda unifamiliar
- TIPO DE SUELO: Suelo mixto
- TIPO DE EDIFICIO: Vivienda unifamiliar
- TIPO DE SUELO: Suelo mixto
- TIPO DE EDIFICIO: Vivienda unifamiliar
- TIPO DE SUELO: Suelo mixto
- TIPO DE EDIFICIO: Vivienda unifamiliar
- TIPO DE SUELO: Suelo mixto
- TIPO DE EDIFICIO: Vivienda unifamiliar
- TIPO DE SUELO: Suelo mixto

CASO A:
 DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE SECTOR A Y AUXILIAR C. (Rc=1m.)
 MANZANAS Nº 30-31-32-33-34

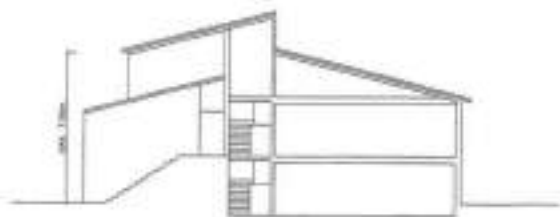


SECCION A-A

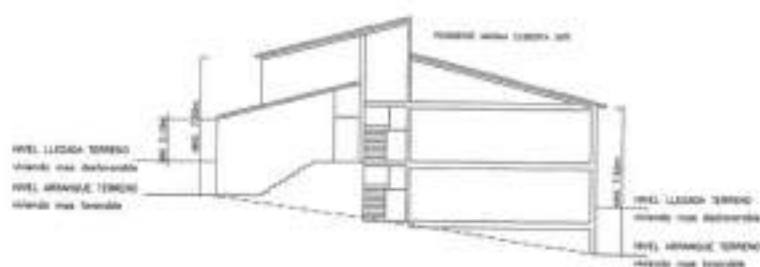
CASO B:
 DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE SECTOR A Y AUXILIAR C. (Rc=1m.)
 MANZANAS Nº 25-29



SECCION A-A



SECCION B-B



SECCION B-B



UNIFAMILIAR B2.
 FICHA B.

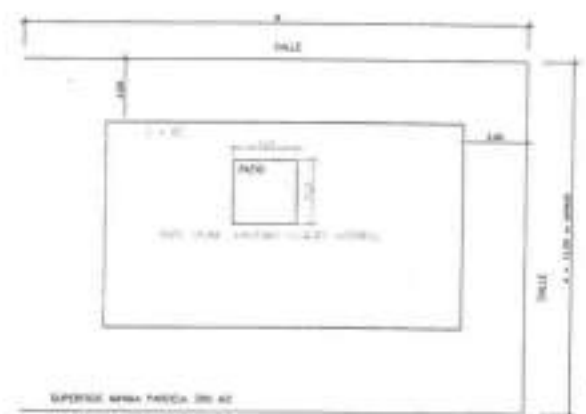
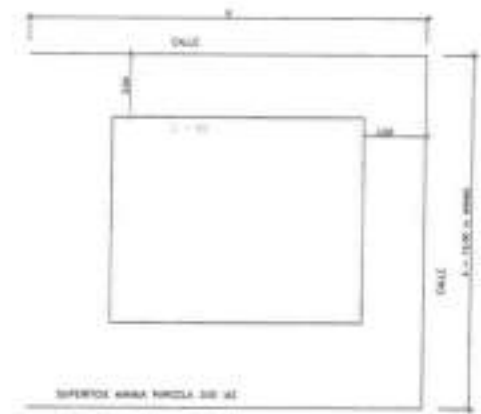
P.7.2.2

EQUIPO:
 COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO.
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.
 REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO.
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 PABLO REDEÑO GÓMEZ, ARQUITECTO.
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.
 Salamanca, Junio 1.998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



- CONDICIONES:**
- 1. SEDE DE LA MANZANA COMPACTA Y 2. PLANTA SUPERIOR LA CUBIERTA PARA SU PROTECCION A NIVEL DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 3. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 4. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 5. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 6. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 7. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 8. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 9. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.
 - 10. UN METRO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm Y UN METRO DE ANCHO A UNA ALTURA DE UN METRO POR ENCIMA DE LA LINEA DE 200x 1000mm.



■ MUR CUBIERTA DE UN METRO DE ANCHO
 □ MUR LINDERO Y MUR ACEDIA



1. MUR CUBIERTA DE UN METRO DE ANCHO Y UN METRO DE ALTO.
2. MUR LINDERO Y MUR ACEDIA DE UN METRO DE ANCHO Y UN METRO DE ALTO.
3. MUR CUBIERTA DE UN METRO DE ANCHO Y UN METRO DE ALTO Y MUR LINDERO Y MUR ACEDIA DE UN METRO DE ANCHO Y UN METRO DE ALTO.
4. MUR CUBIERTA DE UN METRO DE ANCHO Y UN METRO DE ALTO Y MUR LINDERO Y MUR ACEDIA DE UN METRO DE ANCHO Y UN METRO DE ALTO.

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 DISEÑO: [Handwritten signature]
 Plano de la Manzana Compacta para el
 15 de Septiembre de 1998
 [Handwritten signature]



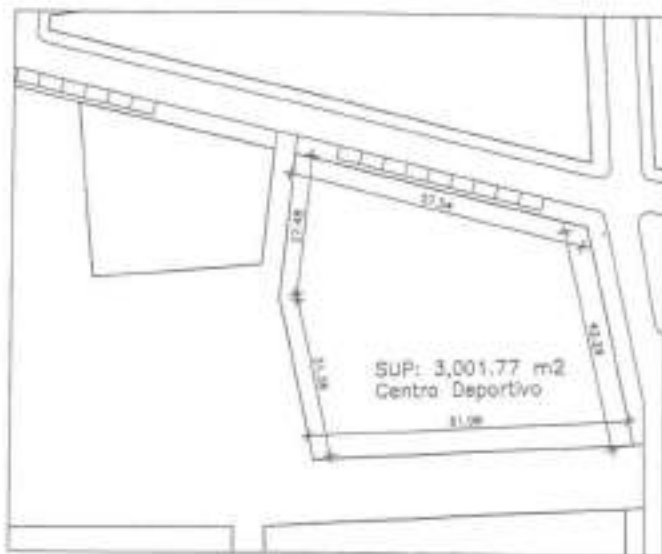
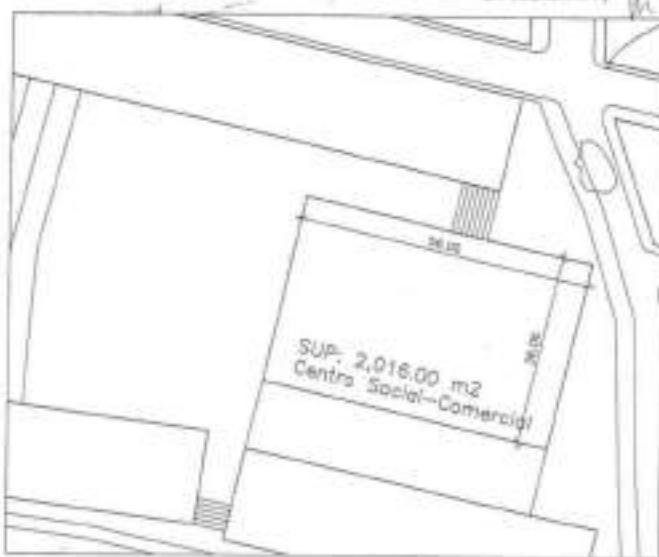
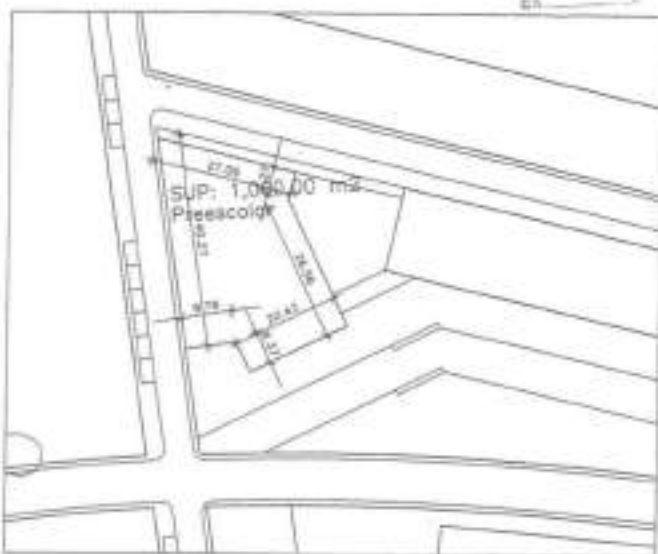
MANZANA COMPACTA
 EQUIPO: [Handwritten signature] ESCALA: 1/250
 COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.
 REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDONDO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMBIOS.
 Salamanca, Junio 1.998

AYUNTAMIENTO DE
DISTRITO
Plaza de
de

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Disposición de parcelas por iniciativa por el
Plan de la Organización Urbana
de 16 de Septiembre de 1978
LA SECRETARÍA, M. de

PLAN PARCIAL
INICIATIVA MUNICIPAL
SUELO MIXTO
MUNICIPIO ALDEATEJADA
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



RESTRICCIONES:

- LOS SEÑALADOS EN PLANO
- ALTURAS:
7.5 METROS + OBRAS MENORES DEL ÚLTIMO TORNO
2 PLANTAS + BAJO CUBIERTA
ALTURA MÁXIMA LIBRE 2.30 METROS
ALTURA MÁXIMA LIBRE 2.30 METROS (EXCEPTO EN POLIESTERFORMOS)
- COBERTURAS:
100% DE LA PARCELA SIN VEJES QUE LOS RESTRINGIERE
- VEJES:
SEÑALADO MÁXIMO DE 0.50 A 2.00 METROS DE ALTURA DE PIEDRA O ESPESORES
CELOSIA DE MADERA O METALICADA DE 2 METROS
- CUBIERTA:
PONDENTE MÁXIMO DEL 20%
CUBIERTA PLANA TRANSPARENTES O NO
TELA ARABIC MÁXIMO DE 40% Y DE 40% EN COLOR VERDE MEDIO

- SEÑALADO EN PLANO
- SEÑALADO EN PLANO
- SEÑALADO EN PLANO
- SEÑALADO EN PLANO



DOTACIONAL

EQUIPO:

COORDINADORES:

PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO,
MANUEL SERRANO VALIENTE, ABOGADO.

REDACTORES:

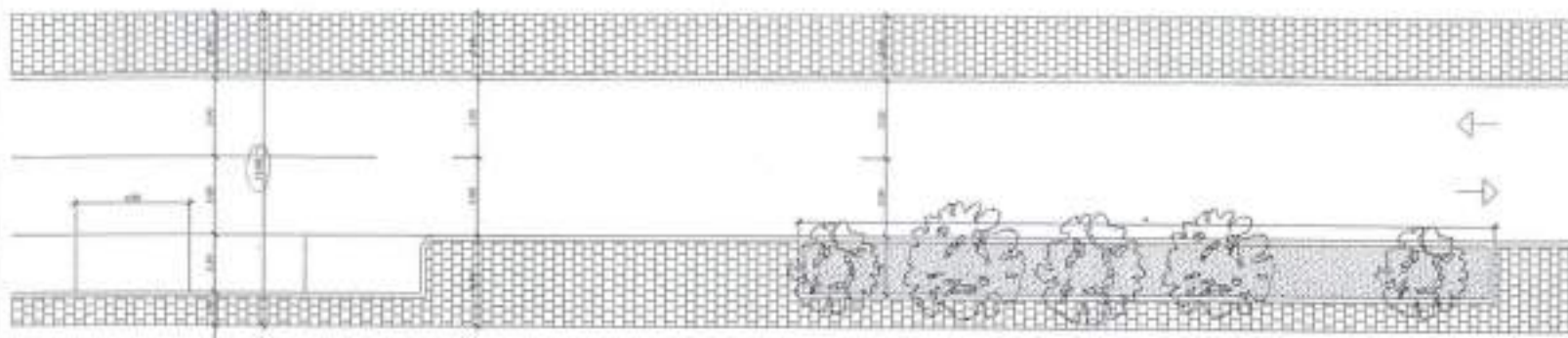
JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
NEVES VELAZCO VICENTE, ABOGADA,
PABLO REDEÑO SÓMEZ, ARQUITECTO,
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.

Selemovis, Junio 1.985

P.7.5

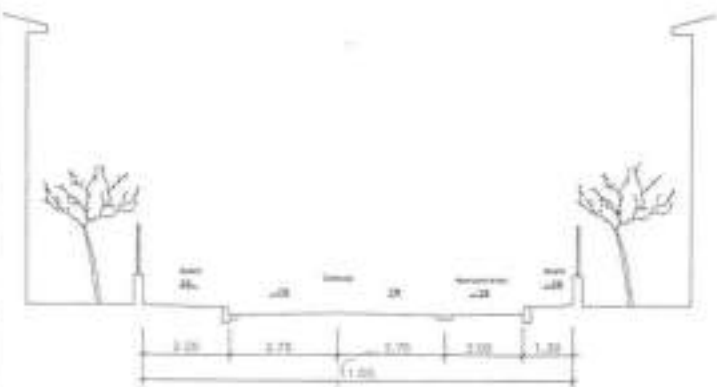
ESCALA: 1/1,000

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AJUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

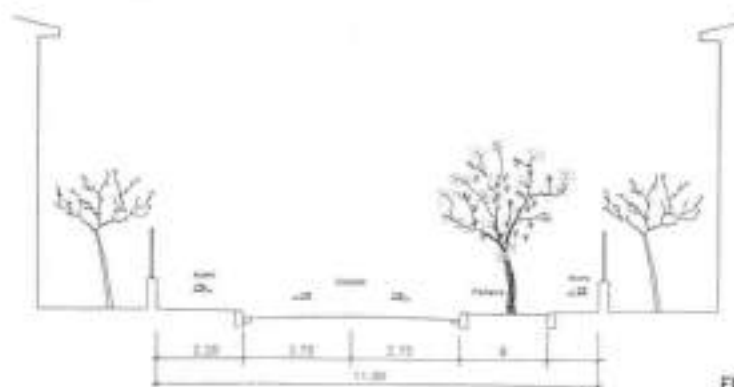


REJ VANA PRIMER ORDEN
 PLANTA 3/4 (E 1:100)

CARACTERÍSTICAS VIAL DE PRIMER ORDEN
 DIRECCION EN SENTIDO SUR
 AVANZAMIENTO EN LINEA EN UNO DE LOS DOS LADOS
 PASEO DE PEATONES A NIVEL LLANUDO Y SEÑALADO
 VELOCIDAD MAXIMA DE CIRCULACION 30KM/H
 REAJUSTE ANCHO 2.5 + 1.5
 B ANCHO = 2.00 METROS
 CANTON VIAL DE ALUMBRADO PUBLICO
 CANTON ALTO EN SERRANO O MATERIAL PERICO
 PROFUNDIDAD MINIMA TERZA VEGETAL ENERTE 0.40 METROS
 NUMERO MAXIMO DE AVANZAMIENTOS ENCAJADOS EN LINEA 2 LOS
 NUMERO MAXIMO AVANZAMIENTOS ENCAJADOS EN LINEA 10 LOS
 CANTON AVANZAMIENTOS EN ACCION O ADIUTO
 DISTANCIA MINIMA DE CADA UNO DE ELLOS 1 VIAL 0.15 METROS



REJ VANA PRIMER ORDEN
 SECCION POR AVANZAMIENTOS (E 1:100)



REJ VANA PRIMER ORDEN
 SECCION POR MEDIOS (E 1:100)

- ① REJ VANA DE PRIMER ORDEN
- ② REJ VANA DE SEGUNDO ORDEN
- ③ REJ VANA DE TERCER ORDEN



FICHAS DE ORDENANZA,
 VALES DE PRIMER ORDEN. P.7.6.1

EQUIPO: ESCALA: 1/200
 COORDINADORES: 1/100

PABLO NÚÑEZ PAZ, ARQUITECTO.
 MARCEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO.
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 PABLO REJERO COMEZ, ARQUITECTO.
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.

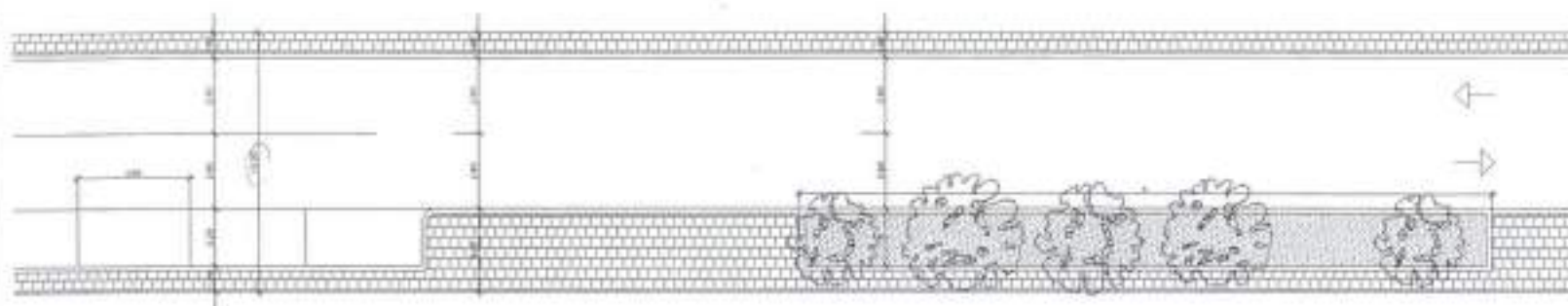
Salamanca, Junio 1.998

ALDEATEJADA

N. Sepúlveda
M. López

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA

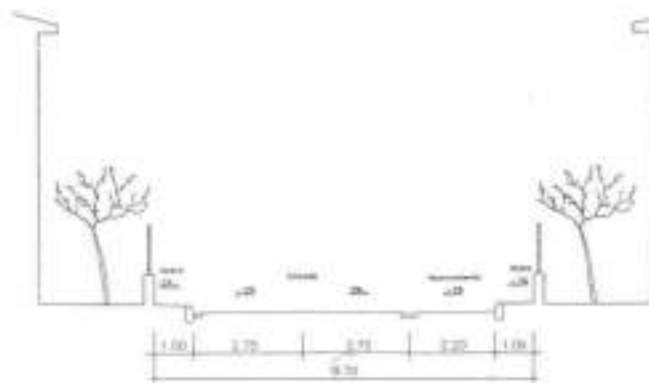
AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



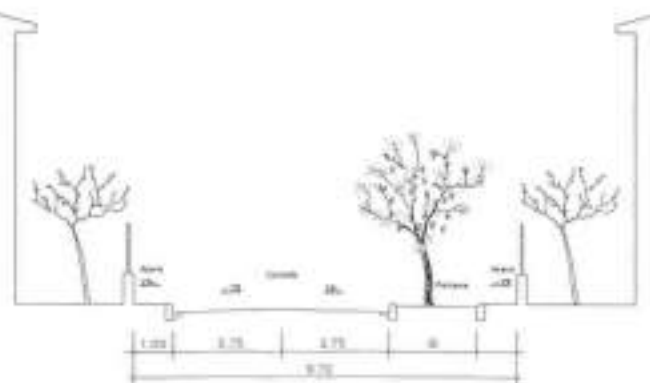
RED 2º O VAO 1º ORDEN
 PLAN 2º O 1:200

- CARACTERÍSTICAS VIAL DE PRIMER ORDEN
 CIRCULACION EN DOBLE SENTIDO
 APARTEADO DE LINEA EN UNO DE LOS DOS LADOS
 PASEO DE PEATONES A NIVEL LOCALIZADO Y SEÑALIZADO
 VELOCIDAD MÁXIMA DE CIRCULACION SEÑALIZADA
 RELACION ANCHO VIAL = 1.0
 S. MÁXIMO = 100 METROS
 HORRADO VIAL EN REDIMENSIONO REALIZADO
 HORRADO ACOTADO EN ANCHURA O MATERIAL PERMANENTE
 PROFUNDIDAD MÁXIMA TERREJA VIAL EN UNO DE LOS DOS LADOS
 NÚMERO MÁXIMO DE APARTEADOS EN UNO DE LOS DOS LADOS
 NÚMERO MÁXIMO APARTEADOS EN UNO DE LOS DOS LADOS
 ANCHURA MÁXIMA DE CUNA ENTRE ACERA Y VIAL 0.15 METROS

- RED VIAL DE PRIMER ORDEN
- RED VIAL DE SEGUNDO ORDEN
- RED VIAL DE TERCER ORDEN



RED VIAL DE SEGUNDO ORDEN
 SECCION POR APARTEADO 1:100



RED VIAL DE SEGUNDO ORDEN
 SECCION POR PASADIZO 1:100

ALDEATEJADA

FICHAS DE ORDENANZA
 VALES DE SEGUNDO ORDEN. P.7.6.2

EQUIPO: ESCALA: 1/200
 COORDINADOR: 1/100

PAOLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO
 MARCELO SERRANO VALENTE, ABOGADO

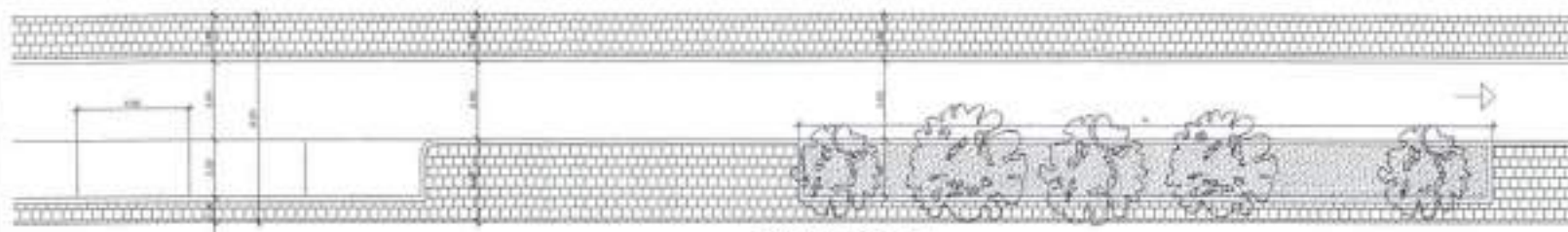
REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA
 PAOLO REDONDO GOMEZ, ARQUITECTO
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CIVIL

Bolnnesa, Junio 1.998

15 - Septiembre - 98
 M. S. J.

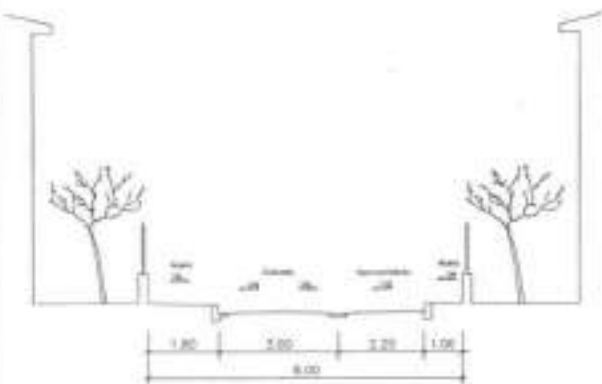
PLAN PARCIAL
INICIATIVA MUNICIPAL
SUELO MIXTO
MUNICIPIO ALDEATEJADA

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

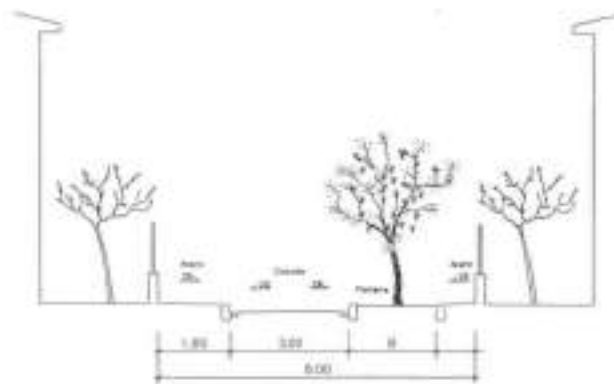


RED VANA TERCER ORDEN
TIPO 3 (E 1:100)

CARACTERÍSTICAS VÁL. DE TERCER ORDEN
CIRCULACIÓN EN SENTIDO ÚNICO
APARCAMIENTO EN LINEA EN UNO DE LOS DOS LADOS
PASEO DE PEATONES LIBRE Y SIN LOCALIDAD
SECCIÓN VANA DE CIRCULACIÓN ÚNICA
RELACION ANCHOVA BA = 1:1
E ANCHOVA = 3.00 METROS
CARBADO VÁL. EN AGUADEROS ASFÁLTICO, PAVIMENTO O BARRIDO
CARBADO VÁL. EN BALDOSA O MATERIAL PÉTRICO
PROFUNDIDAD MÁXIMA TERREJA ÚTIL: MÁXIMO 0.40 METROS
NÚMERO MÁXIMO DE APARCAMIENTOS EN LINEA 0.100
NÚMERO MÁXIMO APARCAMIENTOS EN LINEA 0.100
CARBADO APARCAMIENTO EN AGUADERO 0.100
DIFERENCIA MÁXIMA DE COTA ENTRE AGUA Y VÁL. 0.100 METROS



RED VANA TERCER ORDEN
TIPO A (SECCIÓN POR APARCAMIENTO) (E 1:100)



RED VANA TERCER ORDEN
TIPO B (SECCIÓN POR APARCAMIENTO) (E 1:100)

- ⊙ RED VANA DE PRIMER ORDEN
- ⊙ RED VANA DE SEGUNDO ORDEN
- ⊙ RED VANA DE TERCER ORDEN



RED VANA TERCER ORDEN
TIPO D (E 1:100)

ALDEATEJADA

15 Septiembre 98
M. del...

FICHAS DE ORDENANZA
VALES DE TERCER ORDEN. P.7.6.3

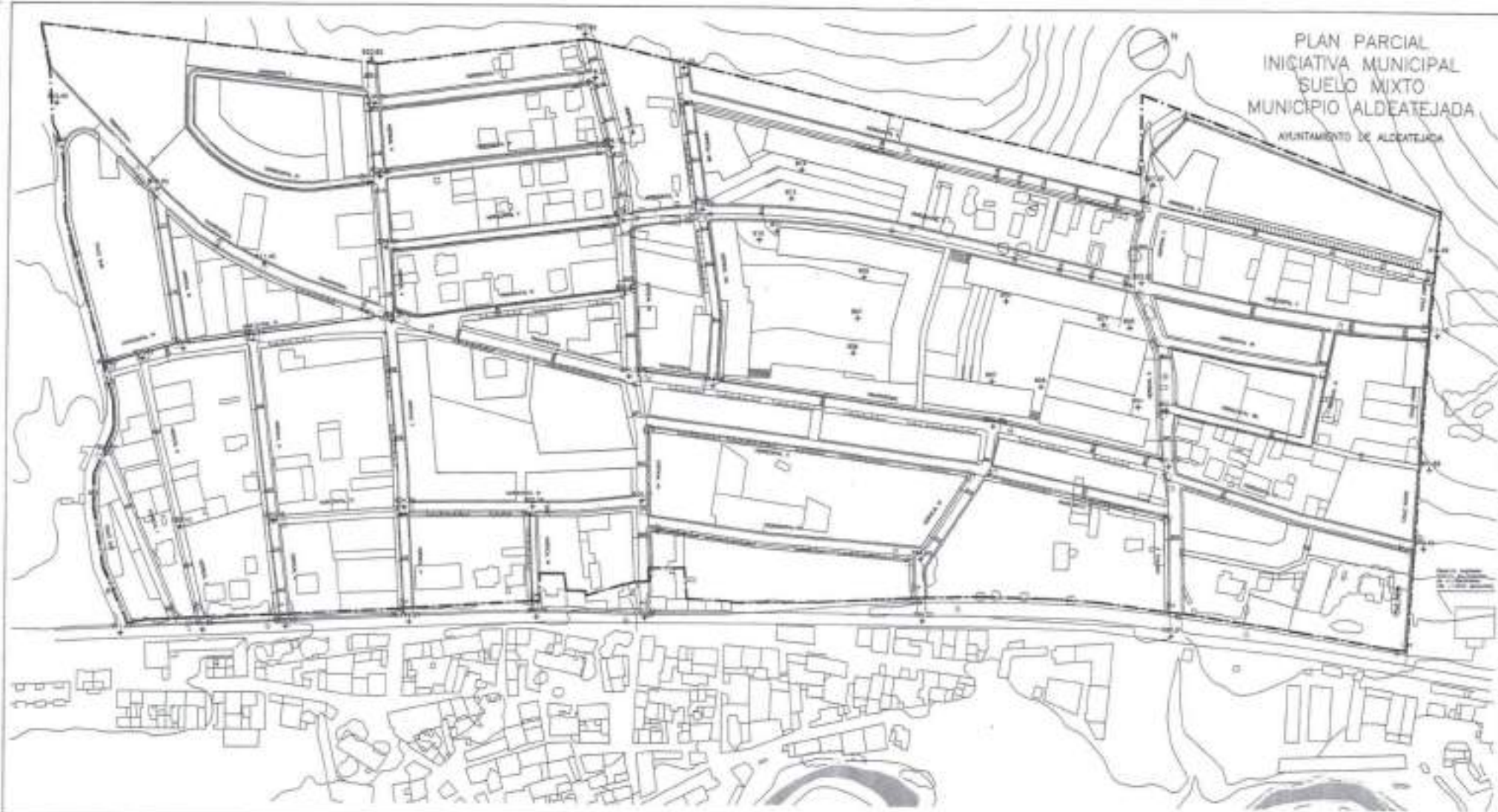
EQUIPO: ESCALA 1/200
COORDINADORES: ESCALA 1/100

PAULO NÚÑEZ PAZ, ARQUITECTO.
MARCEL SERRANO VALENTE, ARQUITECTO.

REDACTORES:
JUAN VICENTE GARCÍA, ARQUITECTO.
NÉVES VELASCO VICENTE, ARQUITECTA.
PAULO HEDERO GOMEZ, ARQUITECTO.
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.

Salamanca, Junio 1.998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA
- (line with dots) — SERVICIO PROTEGIDO
 - (line with triangles) — VALVA DE CERRADA
 - (line with squares) — VALVA DE SENSIBLE
 - (line with circles) — TORREJA
 - (line with diamonds) — PASADIZO PARA PASADIZO Y VERTIDOS
 - (line with crosses) — HORQUETA CONTRA INUNDACION
 - (line with squares) — BARRA DE REJO

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 DISEÑADO POR: *[Handwritten signature]*
 de fecha de 5 de octubre de 1988
[Handwritten signature]

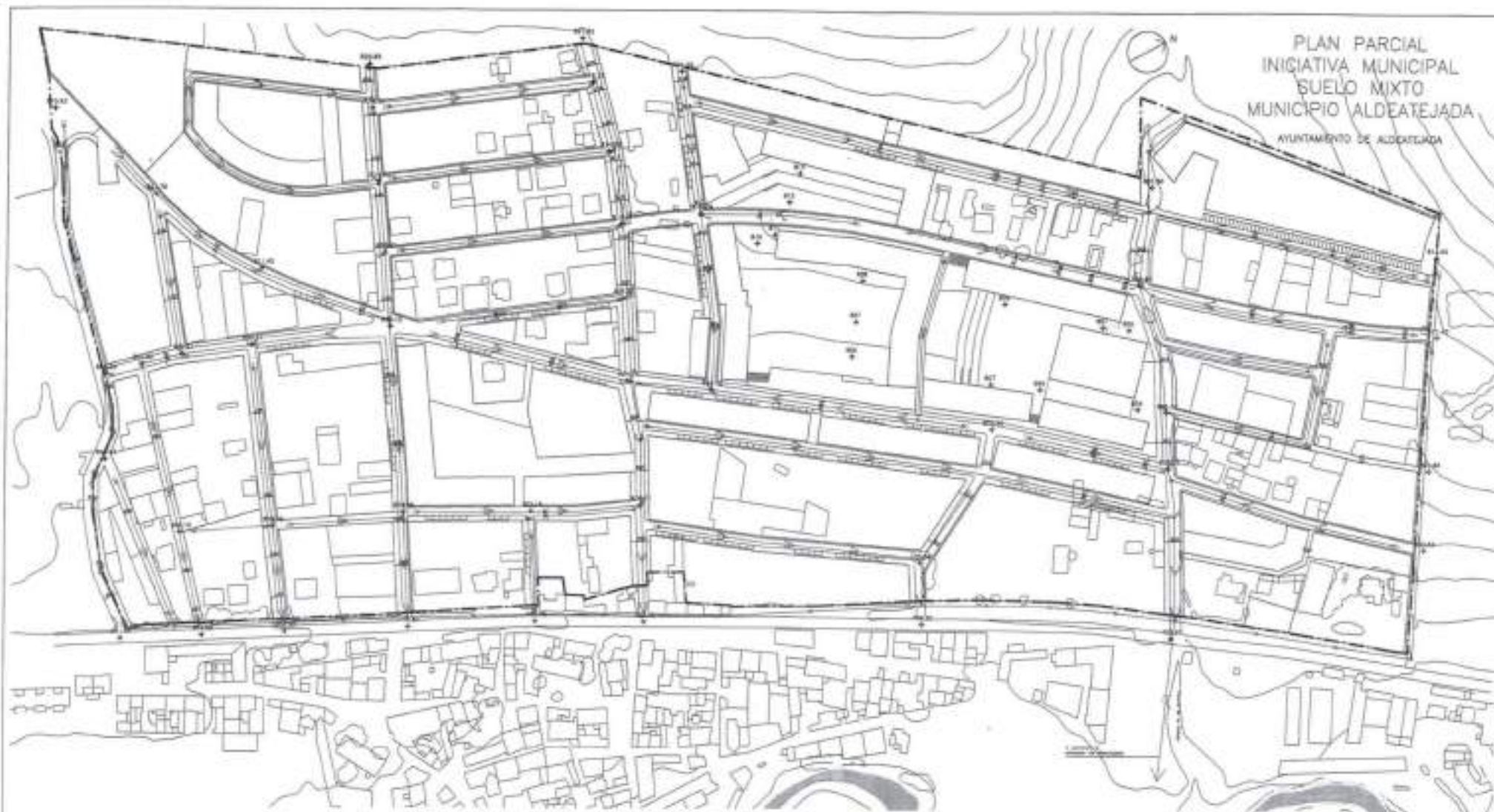
INFRAESTRUCTURAS.
 RED DE DISTRIBUCION. **P.8.1**
 ESCALA: 1/2.500

EQUIPO:
 COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO.
 MANUEL SERRANO VALIENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO.
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO.
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.

Solomones, Avila 1.988

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



- RED DE ALCANTARILLADO
- CANALIZACIÓN PROYECTADA
 - FOSO DE RESERVA
 - FOSO DE URNA
 - SANEAMIENTO CASAS
 - ▣ ALMAGRE DE PLUMBOS

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

DISEÑO: *[Handwritten signature]*

FECHA: *15 de Septiembre de 98*

[Handwritten signature]

INFRAESTRUCTURAS.
 RED DE ALCANTARILLADO. **P.8.2**

EQUIPO: *[Handwritten signature]* ESCALA: 1/2.500

COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PÁZ, ARQUITECTO,
 MANUEL BERRANO VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCÍA, ARQUITECTO,
 NIEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDERO GÓMEZ, ARQUITECTO,
 JESÚS RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, ING. CAMBIOS.

Salamanca, Año 1.998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



- RED DE ENERGIA ELÉCTRICA
- LINEA SUBSTANCIA DE BAJA TENSION
- LINEA SUBSTANCIA DE MEDIA TENSION
- LINEA AREA DE BAJA TENSION (EXISTENTE)
- LINEA SUBSTANCIA DE MEDIA TENSION (EXISTENTE)
- BT CENTRO DE TRANSFORMACION
- BT TORRE ELÉCTRICA
- BT ANILLO

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 CONCEJAL DE OBRAS PÚBLICAS
 Juan de la Cruz
 de 12 de septiembre de 1998
 M. S. S.

INFRAESTRUCTURAS.
 RED DE ENERGIA ELECTRICA. P.8.3
 EQUIPO: ESCALA 1/2.500
 COORDINADORES:
 PABLO MÚREZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.
 REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMBOS.
 Salamanca, Abril 1.998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



- RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- CALEDERON
 - INDICA
 - DIARIO DE MARC
 - TAMA DE TERRA
 - PIANO DE LUG

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 PROYECTO de la red de alumbrado publico por el
 Ayuntamiento de Aldeatejada, de fecha 20 de Julio de 1998
 10 de Septiembre de 1998
 M. S. S.



INFRAESTRUCTURAS
 RED DE ALUMBRADO PUBLICO. P.8.4

EQUIPO:  ESCALA: 1/2.500

- COORDINADORES:
- PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO.
 - MANUEL SORRANO VALENTE, ABOGADO.
- REDACTORES:
- JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO.
 - NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA.
 - PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO.
 - JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMBOS.

Salamanca, Junio 1.998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



RED DE TELEFONIA
 SIMBOLOS PROPUESTOS

- CANAL DE RESERVA "M"
- ANCHO 150 "M"
- ANCHO 150 "M"
- ANCHO 150 "M"

ALDEATEJADA

Jephevela 2010 98

M. Alde

**INFRAESTRUCTURAS.
 RED DE TELEFONIA.**

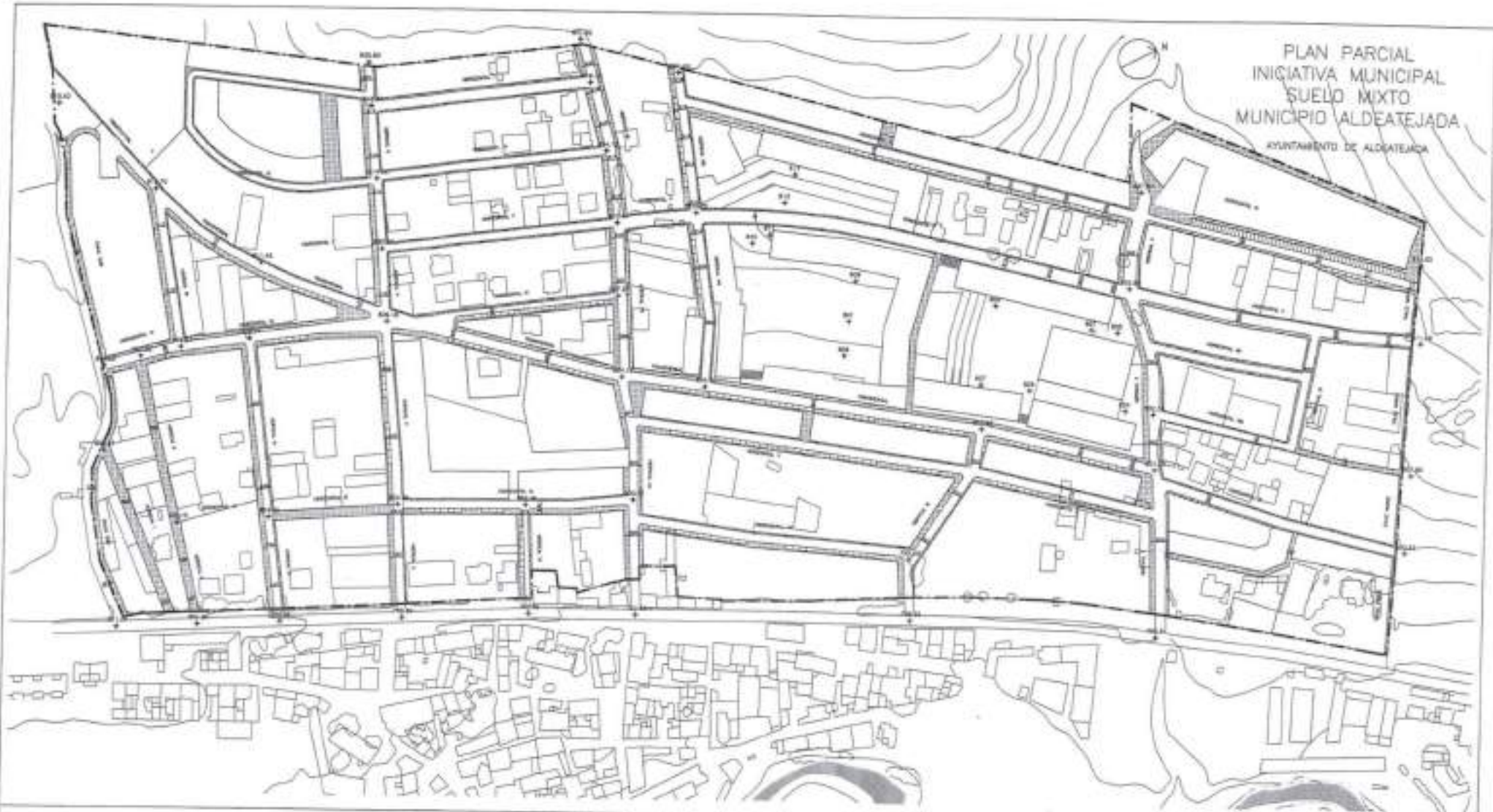
EQUIPO:

COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO,

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO REDERO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMINOS.

Solomenco, Julio 1.998

PLAN PARCIAL
 INICIATIVA MUNICIPAL
 SUELO MIXTO
 MUNICIPIO ALDEATEJADA
 AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



- RED VIARIA
- CALLEJA
- ACERCA
- SEÑALIZADO

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
 PLAN PARCIAL DE SUELO MIXTO
 PARA EL SECTOR DE LA CALLE DE LA ALDEATEJADA
 DE 16 de Septiembre de 1978
M. de la

INFRAESTRUCTURAS.
 RED VIARIA.

EQUIPO: COORDINADORES:
 PABLO NUÑEZ PAZ, ARQUITECTO,
 MANUEL SERRANO VALENTE, ABOGADO.

REDACTORES:
 JUAN VICENTE GARCIA, ARQUITECTO,
 NEVES VELASCO VICENTE, ABOGADA,
 PABLO SEDERO GOMEZ, ARQUITECTO,
 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ, ING. CAMBIOS.

Salamanca, Julio 1988

P.8.6
 ESCALA: 1/2.500