

PLAN PARCIAL
ADAPTADO A LAS CORRECCIONES PROPUESTAS EN
LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 28
DE MAYO DE 2008

SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R-7
TERRADILLOS (SALAMANCA)

PROMOTOR
PROMOCIONES EL ENCINAR S.A.

SITUACIÓN
SECTOR UBZ R-7
LOCALIDAD
TERRADILLOS (SALAMANCA)

GIL SANTOS ARQUITECTURA S.L.P.



ARQUITECTO
FCO. JAVIER GIL SANTOS

AGOSTO 2009

TEXTO REFUNDIDO
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R7 – TERRADILLOS (Salamanca)

PROMOTOR: PROMOCIONES EL ENCINAR S.A.

Índice general:

DOCUMENTO I: DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

ANTECEDENTES.

TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Cap. 1.- Características físicas y territoriales.

- 1.1.- SITUACIÓN.**
- 1.2.- TOPOGRAFÍA.**
- 1.3.- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES.**
- 1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR.**
 - 1.4.1.- Superficie física del Sector.
 - 1.4.2.- Relación final de propiedades y porcentajes en el Sector.
- 1.5.- DATOS CATASTRALES.**
- 1.6.- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.**
- 1.7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.**

Cap. 2.- Usos de suelo existentes.

- 2.1.- OTROS USOS DE SUELO EXISTENTES.**

TÍTULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.

Cap. 1.- Planeamiento Urbanístico y Territorial.

- 1.1.- DETERMINACIONES del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**
 - 1.1.1.- Del Suelo Urbanizable Delimitado.
- 1.2.- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES EN EL SECTOR.**
 - 1.2.1.- De las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos.
 - 1.2.2.- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de éste Plan Parcial.
 - 1.2.2.1.- Reservas mínimas.
 - 1.2.2.2.- Densidad de viviendas y aprovechamiento del sector.
 - 1.2.2.3.- Otras determinaciones.
 - 1.2.3.- De la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
 - 1.2.3.1.- Calificación Urbanística.
 - 1.2.3.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del Sector.
 - 1.2.3.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del Sector.
 - 1.2.3.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del Sector.
 - 1.2.3.5.- Reservas de suelo para los equipamientos del Sector.
 - 1.2.3.6.- Determinación del aprovechamiento medio.
 - 1.2.3.7.- División de los sectores en dos ó más ámbitos de gestión urbanística integrada.

- 1.3.- REPERCUSIÓN DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO, EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN Ó PROGRAMADAS.
- 1.4.- GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
- 1.5.- ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES Ó CULTURALES PRESENTES Ó PASADOS.
- 1.6.- DETERMINACIONES EN CASO DE HALLARSE DESCUBRIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
- 1.7.- DETERMINACIONES DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE.
- 1.8.- DETERMINACIONES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.

DOCUMENTO II: DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

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

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Cap. 1.- Objetivos del Plan Parcial. Criterios de ordenación.

TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL.

Cap. 1.- Determinaciones de Ordenación General.

1.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.1.1.- Denominación Urbanística.
- 1.1.2.- Calificación de suelo.
- 1.1.3.- Superficie del Sector.
- 1.1.4.- Instrumento de Ordenación.
- 1.1.5.- Instrumento de Gestión.
- 1.1.6.- Uso predominante.
- 1.1.7.- Usos compatibles y prohibidos.
- 1.1.8.- Aprovechamiento bruto del Sector.
- 1.1.9.- Densidad máxima de población.
- 1.1.10.- Densidad mínima de población.
- 1.1.11.- Densidad establecida en la ficha del sector en las NUM para el Plan Parcial.
- 1.1.12.- Índice de variedad urbana.
- 1.1.13.- Índice de variedad tipológica.
- 1.1.14.- Índice de integración social.
- 1.1.15.- Plazo para establecer la Ordenación Detallada.
- 1.1.16.- Tipologías edificatorias.

1.2.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, EN M² DEL USO PREDOMINANTE (viv. libre).

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

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

- 1.4.1.- Accesos.
- 1.4.2.- Trazado.
- 1.4.3.- Aparcamientos públicos.

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

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

1.7.- RESUMEN EJECUTIVO.

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

Cap. 1.- Determinaciones específicas de Ordenación.

1.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.

1.1.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos (Salamanca), así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

1.1.2.- Relación y Justificación de las modificaciones ó incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la Ordenación Detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

Cap. 2.- Descripción de la Ordenación del Plan Parcial Sector UBZ R7.

2.1.- CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.

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

2.2.1.- Viario proyectado en la Ordenación Detallada.

2.2.2.- Secciones tipo.

2.2.3.- Firmes.

TÍTULO V. CUADRO SÍNTESIS.

DOCUMENTO III: DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Cap. 1.- Condiciones generales de Ordenación del Plan Parcial Sector UBZ R7.

1.1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

1.1.1.- Criterios generales.

1.1.2.- Definiciones.

TÍTULO II. ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Cap. 1.- Ordenanzas específicas del Plan Parcial.

1.1.- ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Cap. 2.- Uso Residencial Vivienda Colectiva.

2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL.

2.1.1.- Usos.

2.1.2.- Tipología.

2.1.3.- Parcela mínima.

2.1.4.- Ocupación de parcela.

2.1.5.- Patios de parcela.

2.1.6.- Alineaciones y rasantes.

2.1.7.- Retranqueos.

2.1.8.- Separación de bloques.

2.1.9.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

2.1.10.- Altura de piso.

- 2.1.11.- Edificabilidad y densidad.
- 2.1.12.- Voladizos.
- 2.1.13.- Fachadas.
- 2.1.14.- Condiciones estéticas.
- 2.1.15.- Vallas.
- 2.1.16.- Aparcamientos.

2.2.- FICHA REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA.

2.3.- CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN ESTE USO.

Cap. 3.- Uso Residencial Vivienda Unifamiliar.

3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

- 3.1.1.- Usos.
- 3.1.2.- Tipología.
- 3.1.3.- Parcela mínima.
- 3.1.4.- Ocupación de parcela.
- 3.1.5.- Patios de parcela.
- 3.1.6.- Alineaciones y rasantes.
- 3.1.7.- Retranqueos.
- 3.1.8.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.
- 3.1.9.- Altura de piso.
- 3.1.10.- Edificabilidad.
- 3.1.11.- Voladizos.
- 3.1.12.- Vallas.
- 3.1.13.- Aparcamientos.

3.2.- FICHAS REGULADORAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Cap. 4.- Uso de Equipamiento.

4.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

- 4.1.1.- Usos.
- 4.1.2.- Tipología.
- 4.1.3.- Parcela mínima.
- 4.1.4.- Ocupación de parcela.
- 4.1.5.- Patios de parcela.
- 4.1.6.- Alineaciones y rasantes.
- 4.1.7.- Retranqueos.
- 4.1.8.- Separación de bloques.
- 4.1.9.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.
- 4.1.10.- Altura de piso.
- 4.1.11.- Edificabilidad.
- 4.1.12.- Voladizos.
- 4.1.13.- Fachadas.
- 4.1.14.- Condiciones estéticas.
- 4.1.15.- Vallas.
- 4.1.16.- Aparcamientos.

4.2.- FICHA REGULADORA DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

Cap. 5.- Uso de Talleres Artesanales.

5.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO TALLERES INDUSTRIA ARTESANAL.

- 5.1.1.- Usos.
- 5.1.2.- Tipología.
- 5.1.3.- Parcela mínima.
- 5.1.4.- Ocupación de parcela.
- 5.1.5.- Patios de parcela.

- 5.1.6.- Alineaciones y rasantes.
- 5.1.7.- Retranqueos.
- 5.1.8.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.
- 5.1.9.- Altura de piso.
- 5.1.10.- Edificabilidad.
- 5.1.11.- Voladizos.
- 5.1.12.- Fachadas.
- 5.1.13.- Condiciones estéticas.
- 5.1.14.- Vallas.
- 5.1.15.- Aparcamientos.

5.2.- FICHA REGULADORA DEL USO DE TALLERES INDUSTRIA ARTESANAL.

Cap. 6.- Uso de Espacios Libres, Servicios Urbanos y Viario Público.

6.1.- FICHAS REGULADORAS DEL USO DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS Y RED VIARIA.

TÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Cap. 1.- Condiciones de urbanización de las Dotaciones Urbanísticas.

1.1.- DE LOS SERVICIOS URBANOS.

- 1.1.1.- **Red de Abastecimiento de aguas y redes de riego.**
 - 1.1.1.1.- Procedencia.
 - 1.1.1.2.- Dotación.
 - 1.1.1.3.- Consumo.
 - 1.1.1.4.- Regulación.
 - 1.1.1.5.- Incendios.
 - 1.1.1.6.- Materiales.
- 1.1.2.- **Red de Alcantarillado.**
 - 1.1.2.1.- Sistema empleado.
 - 1.1.2.2.- Cálculo de Residuales.
 - 1.1.2.3.- Cálculo de Pluviales.
- 1.1.3.- **Red de alta tensión.**
- 1.1.4.- **Red de baja tensión.**
- 1.1.5.- **Red de alumbrado público.**
- 1.1.6.- **Red de telefonía.**
- 1.1.7.- **Red de telecomunicaciones.**
- 1.1.8.- **Red de gas.**

1.2.- DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

- 1.2.1.- **Pavimentación.**
- 1.2.2.- **Recogida de basuras.**
- 1.2.3.- **Propuesta de tratamiento de la zonas libres públicas.**
- 1.2.4.- **Cumplimiento de la accesibilidad.**
- 1.2.5.- **Itinerarios peatonales.**
- 1.2.6.- **Vados peatonales y pasos de peatones.**
- 1.2.7.- **Aparcamientos.**

1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

- 1.3.1.- **Parques y jardines.**
- 1.3.2.- **Mobiliario urbano.**
- 1.3.3.- **Propuesta de tratamiento de las zonas verdes.**

TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Cap. 1.- Unidades de Actuación.

- 1.1.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN DOS O MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.**
- 1.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.**
- 1.3.- CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN Y COMPATIBILIDAD.**
- 1.4.- DETERMINACIÓN ORIENTATIVA DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.**

Cap. 2.- Estudio económico y financiero.

- 2.1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL SECTOR.**
- 2.2.- CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR.**
- 2.3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

Cap. 3.- Plan de Etapas.

- 3.1.- PLAN DE ETAPAS.**
 - 3.1.1.- Introducción.
 - 3.1.2.- Actos previos a la ejecución.
 - 3.1.3.- Etapas de Urbanización.
 - 3.1.4.- Etapa edificatoria.

ANEXO-1

CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL.

ANEXO-2

ACUERDO DE LA C.T.U. Expte. 628/07 DE 28 DE MAYO DE 2008.

ANEXO-3

CORRECCIONES SOLICITADAS EN EL ACUERDO.

ANEXO-4

INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y MEJORA DE MEDIO AMBIENTE SOBRE EL DOCUMENTO INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-R7 DE LAS UN MUNICIPALES DE TERRADILLOS.

ANEXO-5

CUMPLIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES SOLICITADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y MEJORA, PARA CONSIDERAR ADMISIBLE EL IMPACTO SOBRE LA ZONA ARBOLADA Y RECOGIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R-7 EN TERRADILLOS (Salamanca).

DOCUMENTO IV: PLANOS

DI-PI INFORMACIÓN

- PI-1.- Clasificación del Suelo. E: 1/10000
- PI-2.- Actual, Topográfico y Taquimétrico. E: 1/1000
- PI-3.- Estructura de la Propiedad. E: 1/2000
- PI-4.- Conexiones generales a redes existentes en el Sector. E: 1/1000
- PI-5.- Características naturales del Sector. E: 1/1000
- PI-6.- Triangulación de la parcela. E: 1/1000

DN-PO ORDENACIÓN

- PO-1.- Conexión general proyectada. E: 1/2000 – 1/500
- PO-2.- Clasificación y Uso. E: 1/1000
- PO-3.- Alineaciones y Viario proyectado. E: 1/1000
- PO-4.- Secciones tipo de calles (I). E: 1/50
- PO-5.- Secciones tipo de calles (II). E: 1/50
- PO-6.- Secciones tipo de calles (III). E: 1/50
- PO-7.- Imagen indicativa – Espacios libres. E: 1/1000
- PO-8.- Denominación del viario propuesto. E: 1/1000
- PO-9.- Implantación en el Entorno Urbano. E: 1/3000
- PO-10.- Perfiles longitudinales (I). E: 1/2000
- PO-11.- Perfiles longitudinales (II). E: 1/2000

DN-DO INFRAESTRUCTURAS Y REDES

- DO-1.- Red esquemática de abastecimiento y riego. E: 1/1000
- DO-2.- Red esquemática de saneamiento. E: 1/1000
- DO-3.- Red esquemática de pluviales. E: 1/1000
- DO-4.- Red esquemática de alumbrado público. E: 1/1000
- DO-5.- Red esquemática de media y baja tensión. E: 1/1000
- DO-6.- Centros de transformación. E: 1/1000
- DO-7.- Red esquemática de telefonía. E: 1/1000
- DO-8.- Red esquemática de televisión por cable. E: 1/1000
- DO-9.- Red esquemática de canalización de gas. E: 1/1000

DI-MI: MEMORIA INFORMATIVA

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

ANTECEDENTES

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de Mayo de 2008 acordó suspender la aprobación definitiva de Plan Parcial Residencial en el Sector UBZ R7 (con aprobación inicial y provisional), situado y delimitado por Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos (Salamanca), procediendo a solicitar informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente y el correspondiente proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental.

También procedió a solicitar las correcciones que se detallan en el anexo-2 “acuerdo de la sesión celebrada el 28 de Mayo de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo”, en relación al presente Plan Parcial.

Una vez iniciado el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, según el procedimiento establecido en el R.D.L. de 1/2008 de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y de acuerdo a las determinaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente y del proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental e informes favorables, con respecto a la Ordenación propuesta del Plan Parcial y protecciones exigibles que se describen en este documento, en el cual se incluyen también las correcciones indicadas por la Comisión Territorial de Urbanismo; se presenta este como documento para su APROBACIÓN DEFINITIVA.

En el anexo-3 del presente documento se describen detalladamente las correcciones solicitadas que han sido recogidas en la memoria, descritas en color granate para su mejor reconocimiento, así como en los planos correspondientes.

TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1.- Características físicas y territoriales.

1.1.- SITUACIÓN.

El Sector **UBZ R7** objeto del presente Plan Parcial, queda situado y delimitado por Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos (Salamanca), aprobadas definitivamente en fecha 06 de Marzo de 2006 y con fecha de publicación en el BOCYL el 30 de Mayo de 2006, redactadas por los Arquitectos José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz.

El área definida como Sector UBZ R7 en las NUM ocupa una superficie según dichas Normas de 207.282,00 m² y es perteneciente a la zona Norte de una parcela con superficie total de 696.170,00 m². El resto de la parcela está clasificada en las NUM como suelo con protección especial de la Dehesa.

El Sector objeto del presente Plan Parcial queda delimitado de la forma siguiente:

- Al Norte, con suelo rústico, límite del término municipal entre Terradillos y Calvarrasa de Arriba. En línea quebrada de aproximadamente 845,60 mts.
- Al Este con suelo urbano del núcleo urbano de “El Encinar”. En línea quebrada de 178,80 mts.
- Al Sur con resto de la parcela, suelo con protección de la Dehesa y propiedad de Promociones el Encinar S.A. En línea recta de 652,20 mts.
- Al Oeste con suelo rústico, límite del término municipal entre Terradillos y Calvarrasa de Arriba. En línea quebrada de 367,30 mts.

Dicho sector queda definido en el plano de Clasificación del Suelo TT/P1 de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos (Salamanca) como Suelo Urbanizable Delimitado.

En plano PI-1 “Situación y características” del presente Plan Parcial, queda definido el ámbito y la situación del Sector UBZ R7 objeto de la Ordenación Detallada de este documento.

1.2.- TOPOGRAFÍA.

Los terrenos objeto del Plan Parcial presentan una pendiente moderada en las 2/3 partes de la superficie del Sector en la zona Norte con una media del 4 al 5% de pendiente aproximada y continua pasando de la cota 846 en la zona central a la cota 837 en el punto más bajo del límite Norte con término municipal de Calvarrasa de Arriba.

La parte más baja está situada en la zona Sur del Sector, con una pendiente fuerte pasando de la cota 846 en el centro a la 830 en la zona más baja del límite Sur de la parcela, alcanzando pendientes del 10 al 15%.

1.3.- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Existe en la zona Sur y lindando con el resto de la parcela propiedad de Promociones El Encinar S.A. y en la zona de pendientes mayores, encinas de importancia y otras de porte muy pequeño, siendo la protección de estas, determinante con el desarrollo y el trazado del presente Plan Parcial en donde se ha integrado en esta zona, tanto el trazado de los viales como la ubicación de las parcelas residenciales de menor densidad, adecuándose a las pendientes naturales, a las encinas y al arbolado existentes de importancia.

Los terrenos adyacentes al Sector están totalmente consolidados en el linde Este por viales y edificaciones de la Urbanización El Encinar.

El Sector presenta un encinar de masa arbórea en forma adhesionada en la zona sur (detallándose en planos la ubicación de las encinas grandes, medianas y de menor porte), el cual ha sido determinante su protección desde el punto de vista urbanístico y medio-ambiental en el presente Plan Parcial.

No existe ningún tipo infraestructuras interiores que condicionen el desarrollo del mismo, salvo las determinaciones que marquen las NUM de Terradillos.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR.

1.4.1.- Superficie física del Sector.

Se ha realizado la medición topográfica del Sector estando delimitada la parcela por vallas existentes entre la parcela y los límites que delimitan el Sector con el resto, resultando:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
PARCELA	PROMOCIONES EL ENCINAR S.A.	S= 207.282,00 m ²
TOTAL		S= 207.282,00 m²

En plano PI-3 "Estructura de la propiedad" del presente documento se detalla la parcela pertenecientes al ámbito del Sector.

1.4.2.- Relación final de propiedades y porcentajes en el Sector.

La relación final de propiedades en el Sector y sus porcentajes queda de la siguiente manera:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
PARCELA	PROMOCIONES EL ENCINAR S.A.	S= 207.282,00 m ²	100
TOTAL		S= 207.282,00 m²	100

La parcela que forma el Sector objeto del Plan Parcial pertenece al Termino Municipal de Terradillos. En el plano PI-3 (Planos de Información) se especifica gráficamente la parcela perteneciente al único Propietario.

1.5.- DATOS CATASTRALES.

Como se ha indicado anteriormente el área definida como Sector UBZ R7 en las NUM ocupa una superficie según dichas Normas de 207.282,00 m² y es perteneciente a la zona Norte de una parcela con superficie total de 696.170,00 m². El resto de la parcela está clasificada en las NUM como suelo con protección especial de la Dehesa.

Según lo datos catastrales existentes en la actualidad de la parcela matriz y solamente como información, tenemos la propiedad siguiente:

a) URBANA

<u>Nº Parcela</u>	<u>Propietario</u>	<u>Referencia Catastral</u>	<u>Sup.Catastro</u>
Polg.2 Parcela 5 m ² .	PROM. EL ENCINAR S.A.	37325A002000050000BY	696.170,00

A continuación se incluyen la ficha catastral de la parcela matriz a la que pertenece la superficie correspondiente al Sector:

1.6.- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

La proximidad del casco urbano posibilita que todos los servicios urbanísticos básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica, red de telefonía y demás redes de servicios) estén presentes en las inmediaciones del Sector.

Red de abastecimiento de agua potable: se conectará a la red municipal en el punto y las condiciones que determina el Ayuntamiento, este está desarrollando un proyecto de abastecimiento desde el río Tormes para abastecer al municipio de Terradillos y sus suelos urbanizables. El Promotor del Plan Parcial se hará cargo mediante convenio con el Ayuntamiento de Terradillos de la parte proporcional de los costes asignables al Sector para realizar las obras del nuevo abastecimiento proyectado.

Red de saneamiento: Se conectará a la estación depuradora existente en la esquina suroeste del Sector situada a una distancia de 56,00 mts aproximadamente, que será reforzada y en el punto más bajo.

1.7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

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

Sección 4ª

**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN
DETALLADA Y DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

Artículo 46

DERECHO A PROMOVER LA URBANIZACIÓN

Los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y de suelo urbanizable no delimitado tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el artículo 44, y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en el artículo 45 (que a continuación se describen).

Artículo 44

DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO CON ORDENACIÓN DETALLADA

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

a) Derecho a urbanizar: los propietarios tienen derecho a completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

b) Derecho a edificar: los propietarios tienen derecho a edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

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

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

Artículo 45

DEBERES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO CON ORDENACIÓN DETALLADA

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

a) *Deber de urbanización:* los propietarios deben urbanizar sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes. Entre dichos gastos deben incluirse:

1º. En Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, los precisos para la conexión del sector con los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichos sistemas generales.

2º. En Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, los precisos para la conexión del sector con las vías públicas y servicios urbanos existentes, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y servicios.

b) *Deber de cesión:* los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las obras citadas en la letra anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

c) *Deber de equidistribución:* los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.

d) *Deber de edificación:* los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Artículo 47

DERECHO AL USO PROVISIONAL

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

Artículo 48

DERECHO Y DEBER DE USO RÚSTICO

Hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de los terrenos, los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y de suelo urbanizable no delimitado:

a) Tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica original, en las condiciones citadas en los artículos 51 a 59 para el suelo rústico común.

b) Deben cumplir los deberes y respetar las limitaciones señaladas en dichos artículos.

Sección 5ª

PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Artículo 49

DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS

- 1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.*
- 2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.*
- 3. En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.*

Artículo 50

INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS

- 1. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo anterior, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido, aplicando para evaluar la solicitud criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación entre los intereses públicos y privados.*
- 2. Si la prórroga no se concede, e igualmente si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento puede acordar, previa audiencia a los interesados, el inicio del procedimiento para expropiar los terrenos y demás bienes inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad, o bien para someterlos al régimen de venta forzosa.*
- 3. En tanto el Ayuntamiento no les notifique el inicio de alguno de los procedimientos citados en el apartado anterior, los afectados pueden iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos. No obstante, el transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior extingue sus eventuales derechos indemnizatorios en caso de alteración del planeamiento.*
- 4. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejerce las potestades previstas en el apartado 2 en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma puede subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente al vencimiento del plazo, previo apercibimiento al Ayuntamiento.*

Cap. 2.- Usos de Suelo existentes.

2.1.- OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.

No existen en el Sector construcciones, dotaciones urbanísticas, ni elementos que deban protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales, salvo el encinar existente en zona sur que será protegido de acuerdo a las determinaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente y de las especificaciones del Proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental solicitado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

TÍTULO II. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1.- Planeamiento Urbanístico y Territorial.

1.1.- DETERMINACIONES del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1.1.1.- Del Suelo Urbanizable Delimitado.

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

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

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

Artículo 128

ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado para los que se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, la ordenación detallada comprende al menos las siguientes determinaciones:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103 y 127. Además puede asignarse justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa, se entiende que se asigna la unidad para todos los usos.

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del artículo 104.

d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 y previendo al menos:

1º. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

2º. En suelo urbanizable delimitado, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

e) Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 106 y previendo al menos:

1º. En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

2º. En suelo urbanizable delimitado, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a las letras 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Sección 2ª

PLANES PARCIALES

Artículo 137

OBJETO

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

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

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

Artículo 138

COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

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

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

3. Los Planes Parciales deben también:

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

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

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

Artículo 140

DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA

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

- a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
- b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 142

DOCUMENTACIÓN

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

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

Artículo 136

DOCUMENTACIÓN

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

- 1º. Situación.
- 2º. Topografía.
- 3º. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
- 4º. Estructura de la propiedad.
- 5º. Dotaciones urbanísticas existentes.
- 6º. Otros usos del suelo existentes.
- 7º. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
- 8º. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
- 9º. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
- 10º. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

- 1ª. *Calificación urbanística.*
 - 2ª. *Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.*
 - 3ª. *Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.*
 - 4ª. *Servicios urbanos.*
 - 5ª. *Delimitación de unidades de actuación.*
- d) *El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.*

1.2.- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES EN EL SECTOR.

1.2.1.- De las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos:

Con independencia de las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999 de 8 de Abril y Ley 10/2002 de 10 de Julio, de modificación de la Ley 5/1999) y en los Reglamentos que la desarrollan, los determinantes o parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta, las NUM de Terradillos (Salamanca) **tiene por objeto** (entre otros) **establecer la ordenación urbanística de todo el término municipal e indica los instrumentos de planeamiento para su desarrollo y el establecimiento de la correspondiente ordenación.**

Las NUM establece para este Sector la calificación de Suelo Urbanizable Delimitado siendo el instrumento de ordenación el de Plan Parcial.

La denominación establecida en las NUM de Terradillos es la de Sector **UBZ R7**.

Con independencia de las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999 de 8 de Abril y Ley 10/2002 de 10 de Julio, de modificación de la Ley 5/1999) y en los Reglamentos que la desarrollan, los determinantes o **parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de éste Plan Parcial**, son los que al mismo hacen referencia las Normas Urbanísticas en el apartado correspondiente a las Normas Urbanísticas para uso residencial y que se recogen a continuación:

FICHA DEL SECTOR EN LAS NUM.

SECTOR R-7

Superficie: 207.282,00 m²

Uso predominante: Residencial

Aprovechamiento bruto: 0,40 m²/m² (82.913,00 m²)

Densidad: 30 viv/ha (622 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 829 (21 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 16.583,00 m²

Equipamientos: 16.583,00 m²

Índice de variedad urbana: serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1ª categoría y pequeños talleres de industria artesanal. El resto de usos se considera prohibido. Estos usos representan un mínimo el 20% y un máximo del 30% de la superficie construible.

Coefficientes de ponderación:

Residencial: 1,00

Terciario: 0,90

Talleres: 0,70

Equipamiento privado: 0,50

Viviendas de protección pública: el 10% de la superficie construible de uso predominante

Condiciones especiales. La actuación estará condicionada a que se asegure el abastecimiento de agua mediante la traída desde el río Tormes.

Las NUM establecen en su artículo 2:

Determinaciones de ordenación general

Con arreglo a la Sección 2ª del Capítulo II del Título II del RUCYL, las determinaciones de ordenación general en las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos son las siguientes:

2.3. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado. -

Serán determinaciones de carácter general las siguientes:

- uso del suelo

- plazo de 4 años para establecer la ordenación detallada

- densidad máxima de viviendas

- edificabilidad máxima

*- todas aquellas que figuren en la ficha de cada sector, excepto las referentes a reservas para equipamientos, espacios libres públicos y aparcamientos, **que podrán ser ajustadas al cálculo del aprovechamiento medio.***

1.2.2.- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de éste Plan Parcial.

En las NUM, no se indican las condiciones específicas de desarrollo para los Planes Parciales de Ordenación, por lo que se estará a lo incluido en la LUCyL y al RUCyL descrito anteriormente en esta memoria.

1.2.2.1.- Reservas mínimas.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Mayo de 2008 acordó que el Plan Parcial no se aparte de las reservas mínimas establecidas en la ficha del sector de las NUM anteriormente expuestas, es decir **829 plazas de aparcamiento, 16.583,00 m² de suelo para equipamientos, 16.583,00 m² de suelo para sistemas de espacios libres** y que esta asignación establecida en la ficha de espacios libres públicos sea vinculante y concreta.

En el presente Plan Parcial se cumplirá esta determinación.

1.2.2.2.- Densidad de viviendas y aprovechamiento del sector.

Las reservas mínimas exigidas han sido calculadas para la densidad y aprovechamiento establecidas en la ficha, es decir para 622 viviendas y un aprovechamiento bruto de 0,40 m²/m² (82.913,00 m²) **por lo que la densidad (622) y el total del aprovechamiento bruto lucrativo del Sector que se recogen en el presente Plan Parcial cumple con las determinaciones de la Comisión Territorial de Urbanismo.**

La densidad establecida en el Sector es de 30 viviendas por hectárea, densidad acorde con los parámetros tanto de las NUM como de la LUCyL justificada también debido a los siguientes factores que a continuación se describen:

El Sector limita con el Plan Parcial "El Encinar" con una densidad de 50 viviendas/ha y es por tanto la intención de las NUM establecer que los núcleos de población limitrofes con los establecidos, sean además de lo más homogéneos posibles, además de no perjudicar a Sectores establecidos en las NUM con respecto a otros de muy similares características en la relación "densidad-edificabilidad bruta" que ha de ser equilibrada.

La consolidación de estas áreas ha provocado el crecimiento (necesario para el Municipio) de familias de reciente creación necesitadas de viviendas con tipologías colectivas y unifamiliares, de superficies y precios poco elevados, proyectadas en el presente Plan Parcial.

Por otra parte se hace imprescindible la necesidad de crear el mayor número posible de VIVIENDAS COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA y VIVIENDAS PARA JOVENES en el núcleo de población de Terradillos, dado a la necesidad real de este tipo de viviendas que se logran en gran parte con las densidades establecidas en los Sectores UBZ R-6 y 7.

Para otra densidad más baja se establecería un núcleo de población desproporcionado con viviendas de superficies excesivamente grandes, invendibles hoy en día, que provocarían la nula rentabilidad del Sector, así como la pérdida de viviendas protegidas de titularidad pública tan necesarias actualmente en el Municipio y dependientes su número de la densidad y edificabilidad total en el Sector.

1.2.2.3.- Otras determinaciones.

Se establecen en el capítulo 6 de las NUM normas para los proyectos de urbanización. El Plan Parcial establece las determinaciones de manera que el proyecto de urbanización permita el cumplimiento de este artículo sin que existan contradicciones.

1.2.3.- De la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

De acuerdo con lo especificado en el Artículo 137 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), y al tratarse el área en estudio de un sector de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, el presente Plan Parcial pretende establecer las determinaciones de ordenación detallada.

En consecuencia, las determinaciones que debe contener, son las definidas en el artículo 140 del RUCyL y, en definitiva, al tratarse Terradillos de un Municipio con Normas Urbanísticas Municipales adaptadas a la LUCyL y al RUCyL, se aplica el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado en los artículos 36 y 37.

En este sentido, al presente plan le afecta el Art. 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su apartado 1.3º, por lo que el Plan Parcial no podrá tener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas o 5.000 m². por hectárea al tratarse Terradillos de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.

Por otra parte habrán de tenerse en cuenta los apartados 2.c, 2.d y 2.e del artículo 122 del RUCyL por lo que la edificabilidad máxima en usos privados no podrá superar los 5.000 m² por hectárea, el número máximo y mínimo de viviendas edificables que deben situarse entre 20 y 30 viviendas por hectárea y la obligación de reservar entre un 10 y un 50% del aprovechamiento lucrativo total para viviendas de protección pública; se reservará el 10% establecido en la ficha del Sector.

Por lo tanto, las determinaciones serán las del artículo 128, en base al cual, la ordenación detallada comprenderá al menos las siguientes determinaciones:

1.2.3.1.- Calificación urbanística.

Esta debe hacerse respetando las reglas y criterios establecidos en el art. 103 del Reglamento, de acuerdo con el cual, la edificabilidad se expresará en metros cuadrados edificables en el uso predominante (que es el uso residencial en sus modalidades de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas y viviendas colectivas)

Para ello, hay que multiplicar la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados sumarlos a la superficie edificable en el uso predominante.

Además, por una parte, el aprovechamiento del subsuelo no excederá del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones y por otra parte la altura de las fachadas a vía pública no excederá de tres medios de la distancia a la fachada mas próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

En base a esto, y teniendo en cuenta que los anchos de las vías propuestas son de 13,80 y 9,00 metros, en caso de no existir retranqueo, la altura máxima no podría sobrepasar los 20,70 metros para las calles de 13,80 metros y 13,50 metros para la calle de 9,00 metros. Las alturas definidas en las fichas de ordenanzas son menores.

El ya citado artículo 128, permite asignar justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y 2,00 correspondiendo al uso predominante la unidad.

En nuestro caso, se mantiene la unidad para el uso predominante que corresponde a la vivienda unifamiliar libre y 0,60 a la vivienda unifamiliar con algún régimen de protección. La justificación queda recogida en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa.

De acuerdo con el Artículo 122.2.e) del Reglamento, y por tratarse de un sector de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, se deberá reservar para viviendas con algún régimen de Protección pública un mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del Sector con un máximo del 50 por ciento.

1.2.3.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del Sector.

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

De estas infraestructuras, las ya concretadas en el presente Plan Parcial, vienen reflejadas en los planos: P-2 a P-6, quedando pendiente la red de acceso a las telecomunicaciones que serán recogidas en el correspondiente proyecto de urbanización, una vez concretadas las previsiones que precisan los posibles operadores.

Los trazados de los distintos servicios urbanos exigibles por las Normas Urbanísticas Municipales se han efectuado teniendo en cuenta lo que dichas Normas establecen y que habrán de desarrollarse y tenerse en cuenta en los futuros proyectos de urbanización.

Las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) establecen lo siguiente para los proyectos de urbanización:

a) Red de abastecimiento de aguas y redes de riego.

Art. 21. Condiciones técnicas.-

21.1. Abastecimiento de agua.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Delegación Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.

- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.

-La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

-La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

-La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calleo zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

b) Red de alcantarillado.

21.2. Saneamiento.- La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30 cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario. Éste último no podrá adoptarse para la urbanización de sectores de suelo urbanizable, donde deberá ser separativo.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/sg.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación Depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la comaría de Aguas del Duero. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la totalidad del casco urbano.

c) Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público:

21.3. Energía eléctrica y alumbrado público. -

-La dotación mínima de energía eléctrica para uso domestico ser de 0,6 Kw/h por habitante.

- Las líneas de distribución para alumbrado público serán áreas o subterráneas. Las nuevas líneas de alta tensión en suelo urbano o urbanizable serán siempre subterráneas

- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.

- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijaran de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:

- En vías principales 10 lux

- En vías secundarias 5 lux

e) Red viaria:

21.4. Red viaria.- El sistema viario se proyectará de acuerdo con necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.

- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o pública no será inferior a la siguiente:

- Carreteras nacionales 300 m

- Otras carreteras 200 m

- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso de las carreteras a las parcelas.

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.

El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.

En las nuevas urbanizaciones (suelo urbano no consolidado y suelo apto para urbanizar) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 plaza cada vivienda o 100 m² de superficie edificable en el uso predominante.

Así mismo, la red viaria debe cumplir el Decreto 217/2001, de 31 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León. En el apartado II.2.e) de la memoria justificativa se fijan los criterios a cumplir en el proyecto de urbanización

1.2.3.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del Sector.

El artículo 128.2.c del RUCyL, establece:

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del artículo 104 (2.- Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos. 3.a) Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público).

La justificación de estas reservas, teniendo en cuenta el artículo citado, queda reflejada en la Memoria Vinculante.

1.2.3.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del Sector.

Al tratarse el sector objeto del Plan Parcial de un suelo urbanizable delimitado, habrá que prever 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector (vivienda unifamiliar libre), con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Teniendo en cuenta que la superficie edificable ponderada al uso predominante del sector es de 76.785,63 metros cuadrados (calculada más adelante), la superficie mínima para espacios libres exigibles según el RUCyL habrá de ser mayor de 15.357,12 metros cuadrados.

Como se ha indicado anteriormente, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Mayo de 2008 acordó que la reserva establecida en la ficha del sector en las NUM sea vinculante y concreta es decir **16.583,00 m²**.

En el presente Plan Parcial se protege todo el encinar sur de acuerdo con el informe de Medio Ambiente con una superficie total de **53.329,85 m²** es decir el 27,66% de la superficie total del sector. Esta superficie es tan extensa y con tanta diversidad en sus características que cumple sobradamente con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 del RUCyL, de acuerdo con los cuales, la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

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

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

1.2.3.5.- Reservas de suelo para los equipamientos del Sector

De acuerdo con el ya citado artículo 128, y por tratarse de suelo urbanizable delimitado, habrá que prever al menos 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector, lo que implica un mínimo de 15.357,12 metros cuadrados, según el RUCyL.

Como hemos indicado anteriormente, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó que la reserva mínima para equipamientos sea la establecida en la ficha del sector en las NUM es decir **16.583,00 m²**.

Esta reserva y de acuerdo con los apartados 2 y 3 del artículo 106 del RUCyL de aplicación, deberá cumplir con que, al menos el 50 por ciento debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública, estando previsto en el Plan que se destine algo más del cincuenta por ciento (54,18%) de la reserva a dicho destino y como consecuencia de cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes.

1.2.3.6.- Determinación del aprovechamiento medio.

El Plan debe determinar el aprovechamiento medio dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

Este artículo, establece la forma de determinar el aprovechamiento medio, que para el suelo urbanizable delimitado que nos ocupa, se determina dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento lucrativo total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes establecidos conforme al artículo 102 (Artículo 102.- Ponderación entre usos.- Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se asignan justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso, conforme a las siguientes reglas: a) Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad. b) En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector).

1.2.3.7.- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada

Los sistemas de actuación establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el R.U.C.y L., son los siguientes:

- Sistema de Concierto (Art 255 al 258 R.U.C.y L).
- Sistema de Compensación (Art 259 al 263 R.U.C.y L).
- Sistema de Cooperación (Art 264 al 268 R.U.C.y L).
- Sistema de Concurrencia (Art 269 al 276 R.U.C.y L).
- Sistema de Expropiación (Art 277 al 283 R.U.C.y L)

b) Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los Sistemas Generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas deben ser considerados como parte integrante de las unidades de actuación en las que hayan sido incluidos, y sus propietarios deben ser tenidos como propietarios de la unidad de actuación, a todos los efectos.

Cuando alguna de las fincas incluidas en una unidad de actuación pertenezca a una comunidad pro indiviso, cada comunero puede disponer libremente de su parte sin necesidad de consentimiento de los demás comuneros, a los solos efectos de la gestión urbanística, incluido el cómputo de la mayoría exigida para proponer determinados sistemas de actuación.

El artículo 108 del RUCyL, indica:

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108.

Dadas las características del sector objeto del Plan Parcial, éste se establece como una única unidad de gestión urbanística integrada, por lo que se trata de una sola unidad de actuación, para la cual el Plan Parcial propone “a modo indicativo” el sistema de concierto (propietario único) pero es el correspondiente Proyecto de Actuación el documento que definirá el sistema definitivo.

1.3.- REPERCUSIÓN DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO, EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS.

Partiendo de las pautas marcadas por las Normas Urbanísticas y los requerimientos tanto de la Propiedad como del Ayuntamiento se proyecta la red viaria interior del Sector en conexión con el viario del suelo urbano de la Urbanización "El Encinar" en su extremo Noroeste y en la parte de cota más alta.

En el plano de proyecto denominado "Red viaria" se observa la conexión con el fin de comunicar terrenos del Sector con la Urbanización "El Encinar", solicitado por el Ayuntamiento.

El ancho de las calles del Sector es de 9,00 metros, excepto la arteria principal que distribuye el tráfico en el Sector que se dispone de 13,80 metros.

Las calles de 9,00 metros se componen de calzada (2 bandas de 3,00 metros cada una), acera (2 aceras de 1,50 metros cada una).

El viario principal de 13,80 metros se compone de calzada (2 bandas de 3,00 metros cada una), acera (2 aceras de 1.70 metros cada una) y dos bandas de aparcamientos laterales en línea con un ancho de 2,20 metros.

Existen otros viarios en el Plan Parcial en la que se introducen plazas de aparcamiento en batería en las calles de 9,00 metros para cumplir con la dotación que exige el planeamiento.

Las alineaciones de toda la red viaria, se definen en el plano correspondiente del Plan Parcial

Así mismo, se pretende adaptar la red viaria al Decreto 217/2001, de 31 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León

A tal efecto, el itinerario peatonal se ajusta a dicha Normativa. Para resolver los desniveles de bordillos en los cruces se emplearán los vados del Anexo IV del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, que se especificarán en el proyecto de urbanización.

Se reservan 22 plazas de aparcamiento para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad, con las dimensiones y características fijadas en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, cumpliendo con la dotación mínima que exige las NUM para este Sector (21 plazas).

En la zona de talleres proyectada se dispondrá de acceso de vehículos sin plaza de aparcamiento que lo impida y no se proyectarán plazas de aparcamientos de uso público en parcelas de equipamiento privado (EQC), de acuerdo con las determinaciones de la Comisión Territorial de Urbanismo (en el Plan Parcial no se proyectan plazas vinculadas tampoco a las parcelas de equipamiento público).

1.4.- GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos (Salamanca) fueron aprobadas definitivamente en fecha 06 de Marzo de 2006 y con fecha de publicación en el BOCYL el 30 de Mayo de 2006, redactadas por los Arquitectos José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz . Desde su aprobación no se ha desarrollado ningún instrumento de ordenación detallada sobre el sector que nos ocupa..

1.5.- ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.

Como se ha indicado anteriormente en el presente Plan Parcial se protege prácticamente todo el encinar existente en la zona sur y lindando con el resto de la parcela propiedad de Promociones El Encinar S.A. de acuerdo con el informe de Servicio Territorial de Medio Ambiente y de las especificaciones del Proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental exigido por la Comisión Territorial de Urbanismo, con una superficie total de **53.329,85 m²** es decir el 27,66% de la superficie total del sector.

Esta zona se destina como los espacios libres públicos del sector creando un gran parque que preserva el encinar de masa arbórea en forma adhesionada existente, adaptándose el vial de acceso al parque a los rasos existentes, evitando la eliminación de encinas y **conservando su estado natural**.

Se creará solamente paseos peatonales adaptados, según las especificaciones que marque el Servicio Territorial de Medio Ambiente.

En las parcelas residenciales privadas y de equipamiento tanto público como privado donde existe alguna pequeña masa de encinas, también estas serán protegidas siendo definidas en el presente Plan Parcial las áreas libres con protección del arbolado y las áreas edificables donde se ubicarán las construcciones. En Ordenanzas del presente Plan Parcial se especifica esta protección.

1.6.- DETERMINACIONES EN CASO DE HALLARSE DESCUBRIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Deberán tenerse presentes los artículos 59 y 60 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, con respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales. Del mismo modo, los artículos 62 y 63 de dicha Ley, en materia de protección del posible patrimonio etnológico existente, no catalogado.

1.7.- DETERMINACIONES DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE.

En Anexo 4 del presente documento se presenta el informe con las recomendaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente Sección de Ordenación y Mejora, para considerar admisible el impacto sobre la zona arbolada del Plan Parcial del Sector UBZ-R7, recomendaciones que se han incorporado en el presente documento y que se enumeran como resumen en el Anexo 5.

1.8.- DETERMINACIONES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.

Se cumplirán las condiciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Duero.

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

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

El objetivo principal de la actuación es la producción de suelo urbano de uso fundamentalmente residencial con un gran parque anexo y posibilitar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas y bloques de viviendas colectivas para la posibilidad de su desarrollo como viviendas con protección pública únicas demandadas en la actualidad.

Dicho objetivo se pretende conseguir de acuerdo a las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos y concretamente del Sector UBZ R7, urbanizable delimitado sin ordenación detallada. En el artículo 128 del RUCyL se fijan, en concreto, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en él, mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 142, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

Aparte de estos condicionantes, deberán cumplirse los generales especificados en las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos para el Suelo apto para urbanizar y la Normativa General de las citadas Normas.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

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

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

Objetivos:

- Se pretende distribuir la edificación de manera coherente con las expectativas de los usuarios de un sector de viviendas unifamiliares en su mayoría y colectivas respetando al máximo los valores de los terrenos naturales que conforman la zona.
- Cumplir con la exigencia legal de redactar para su aprobación el instrumento de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, para establecer las determinaciones de ordenación detallada en el sector de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada que nos ocupa.
- Esto supondrá el primer paso para llegar al objetivo final de realizar las obras de edificación previo los pasos intermedios de Proyecto de actuación, reparcelación, proyecto de urbanización y realización de las obras correspondientes a dicho proyecto.
- Dar continuidad al suelo residencial actual en su parte este mediante una transición ordenada así como una transición ordenada de lo urbano a lo rustico.
- Creación de nuevos tipos de edificación residencial en la zona, aparte de las dotaciones locales, se acrecientan con las dotaciones y zonas verdes, estas se incrementan de forma importante sobre las superficies requeridas en la normativa de aplicación.
- Integración de la trama urbana del casco con la propuesta en el presente Plan, con el sector que está al este, sector de la urbanización El Encinar.

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

- Plantear la ubicación de las zonas para equipamiento y zona verde al sur de manera que articulen adecuadamente el sector con la Dehesa y se conserven las encinas existentes dando sentido a las relaciones que deben establecerse entre los usos de lo público y lo privado.
- Partiendo de la ubicación del acceso se pretende la creación de un vial principal que sirva como distribuidor a partir de la cual se distribuyen las comunicaciones secundarias, junto con la creación de un área verde al sur en la zona de encinas que conecte los diversos espacios residenciales con la Dehesa.
- Creación de espacios dotacionales adecuados en la zona central del sector de manera que se integren adecuadamente con el uso predominante residencial del sector y sirvan como zonas públicas de centralidad frente a las zonas privadas perimetrales.
- Aunque por las características de la ordenación, la tipología fundamental será de vivienda unifamiliar, se establecen parcelas para vivienda colectivas de manera que se produzca un desarrollo urbano integrador y sostenible, produciendo una mezcla social de los distintos usuarios tipo de las viviendas.
- El trazado de las vías rodadas del sector, se basa necesariamente en diseñar una trama continua y con funcionamiento en anillo que facilita un acceso fluido a las distintas parcelas y usos que se establecen en el sector.

TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Cap. 1.- Determinaciones de Ordenación General.

1.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Siendo el uso predominante del sector es residencial libre, junto con el resto de los considerados compatibles en el presente Plan Parcial, se prevé (art. 122.2.e) el uso para vivienda con algún régimen de protección pública, al cual se le asigna un coeficiente de ponderación de 0,60. Al uso de equipamiento privado se le asigna un coeficiente que se establece en la ficha de ordenación general de las NUM de 0,50 y al de los talleres un coeficiente del 0,70 en aplicación de las determinaciones de las NUM.

Este coeficiente de ponderación entre las unidades residenciales libres y las sujetas a algún tipo de protección queda justificado si tenemos en cuenta que el precio máximo de venta para viviendas de protección oficial en Terradillos es de 973,27 €/m² para la vivienda y el 60 por ciento de dicho valor para los anejos de la misma.

De los 82.913,00 m² de suelo resultante para la construcción en las unidades básicas residenciales, se consideran 67.322,00 m² para las viviendas libres, 8.291,30 m² para las viviendas con protección pública, por lo que estableciendo la relación entre el precio máximo de venta de una de estas viviendas y los precios actuales para el mismo tipo de vivienda con precio libre de venta, se obtiene el coeficiente de **0,60**.

Respetando las reglas del artículo 103, la edificabilidad considerada es: 82.913,00 m²

• Aprovechamiento viviendas libres	67.320,00 m ²
• Aprovechamiento viviendas protegidas	8.291,30 m ²
• Aprovechamiento equipamiento privado	3.101,70 m ²
• Aprovechamiento talleres artesanales	4.200,00 m ²
• Aprovechamiento bruto total	82.913,00 m²

Valor igual a: 207.282,00 x 0,40 = **82.913,00 m²** establecido en las Normas Urbanísticas Municipales.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Mayo de 2008 acordó que el Plan Parcial no se apartara de las especificaciones establecidas en la ficha del sector en las NUM que como se ha indicado anteriormente son:

SECTOR R-7

Superficie: 207.282,00 m²

Uso predominante: Residencial

Aprovechamiento bruto: 0,40 m²/m² (82.913,00 m²)

Densidad: 30 viv/ha (622 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 829 (21 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 16.583,00 m²

Equipamientos: 16.583,00 m²

En el presente Plan Parcial de proyectan cumpliendo con las determinaciones de la Comisión Territorial de Urbanismo:

SECTOR R-7

Superficie: 207.282,00 m²

Uso predominante: Residencial

Aprovechamiento bruto: 0,40 m²/m² (82.913,00 m²)

Densidad: 30 viv/ha (622 viviendas)

Reservas proyectadas:

Aparcamientos: 837 (22 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 53.329,85 m²

Equipamientos: 17.533,75 m²

Se establece en el presente Plan Parcial y de acuerdo a las NUM y al RUCyL. los siguientes parámetros:

a) No lucrativo (con edificabilidades planteadas por el Ayuntamiento y evidentemente no incluidas en el total del aprovechamiento bruto del sector)

- Sistemas de espacios libres públicos: jardines y áreas de juego y recreo de niños.
- Red viaria.
- Infraestructuras (dotaciones) y Servicios Urbanos.
- Equipamiento público (al menos el 50% de la superficie de reserva mínima).

b) Lucrativo (con edificabilidades cuya suma no sobrepasarán el total del aprovechamiento bruto del sector)

- Unidades básicas residenciales, equipamiento privado y talleres artesanales.

El aprovechamiento de este destino es de 82.913,00 m² que se deberán ponderar al uso predominante con los coeficientes que marca las NUM (76.785,63 m² ponderados como se indicará más adelante), del que el 90 por ciento (art. 44.1.b.1º) corresponde a los propietarios de los terrenos y el 10 por ciento (7.678,56 m² ponderados al uso predominante) al Ayuntamiento.

Para cumplir las condiciones exigidas en las Normas Urbanísticas se exige del aprovechamiento medio un mínimo de 20% de índice de variedad urbana y un máximo de 30%, incluyéndose en este las viviendas con algún tipo de protección. En el caso que nos ocupa se prevén 62 viviendas con algún tipo de protección, con una edificabilidad correspondiente de 8.291,30 m² y se destinan 3.101,70 m² a equipamiento privado y 4.200,00 m² a talleres artesanales, es decir un total de 15.593,00 m², superando el índice exigido en normas (20% del Am 76.785,83 = 15.357,16 m²).

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

1.1.1.- Denominación urbanística.

La denominación establecida en las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos (Salamanca) es la de Sector **UBZ R7**.

1.1.2.- Clasificación del suelo.

Las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos (Salamanca) establece como calificación en el Sector **UBZ R7** el de "Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada" para lo cual se habrá de establecer la Ordenación Detallada mediante el presente Plan Parcial.

1.1.3.- Superficie del Sector.

La ficha correspondiente indica una superficie del Sector de 207.282,00 m².

1.1.4.- Instrumento de Ordenación.

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

1.1.5.- Instrumento de Gestión.

El instrumento de gestión será la de Proyecto de Actuación.

1.1.6.- Uso predominante.

El uso predominante del sector es RESIDENCIAL LIBRE, al que se le asigna un coeficiente de ponderación de 1.00, se prevé el uso para vivienda con algún régimen de protección pública, al cual se le asigna un coeficiente de ponderación de 0,60, para uso Terciario 0,90, para uso de Talleres 0,70 y para uso de Equipamiento Privado el de 0,50.

Estos coeficientes de ponderación son los establecidos en las N.U.M. para este Sector quedando justificado el correspondiente a las viviendas protegidas anteriormente.

1.1.7.- Usos compatibles y prohibidos.

Serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1ª categoría y pequeños talleres de industria artesanal. El resto de usos se considera prohibido.

Estos usos representan un mínimo el 20% y un máximo del 30% de la superficie construible en el uso predominante.

1.1.8.- Aprovechamiento bruto del Sector.

(0,40 m²/m²)

Superficie del Sector 207.282,00 m² x 0,40 m²/m² = **82.913,00 m²**

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

a) No lucrativo

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

b) Lucrativo

- Unidades básicas residenciales, Talleres artesanales y Equipamiento privado..

1.1.9.- Densidad máxima de población.

30 viv./Ha.

- $20,73 \text{ Ha} \times 30 \text{ viv./Ha} = 622 \text{ Viviendas}$

1.1.10.- Densidad mínima de población.

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

- $20,73 \text{ Ha} \times 20 \text{ viv./Ha} = 414 \text{ Viviendas}$

1.1.11.- Densidad establecida en la ficha del sector en las NUM para el Plan Parcial.

30 viv./Ha.

- $20,73 \text{ Ha} \times 30 \text{ viv./Ha} = \mathbf{622 \text{ Viviendas}}$

1.1.12.- Índice de variedad urbana.

Los usos compatibles con el Residencial representarán un mínimo el 20% y un máximo del 30% de la superficie construible (en uso predominante).

1.1.13.- Índice de variedad tipológica.

El 20% de la edificabilidad del sector en uso predominante, como se ha indicado anteriormente.

1.1.14.- Índice de integración social.

INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

- 10% de la superficie construible en uso predominante
- 62 VIVIENDAS de VPP

1.1.15.- Plazo para establecer la ordenación detallada.

3 años a partir de la aprobación del Plan Parcial.

1.1.16.- Tipologías edificatorias.

En el presente Plan Parcial se propone las tipologías de viviendas unifamiliares en sus modalidades de aisladas, adosadas y pareadas como viviendas colectivas en bloque aislado o en poblado.

1.2.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, EN M² DEL USO PREDOMINANTE (viv. libre.)

APROVECHAMIENTO BRUTO DEL SECTOR: 82.913,00 m²

DENSIDAD DE POBLACIÓN: 622 VIVIENDAS

INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA 10%

- 10% de la superficie 8.291,30 m²
- 62 VIVIENDAS de VPP

Con estas determinaciones se propone en el Plan Parcial el Aprovechamiento siguiente:

USO		Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA
VIVIENDA LIBRE		560	67.320,00 m ²	1,00	67.320,00 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA	V.P.P	62	8.291,30 m ²	0,6	4.974,78 m ²
EQUIPAMIENTO PRIVADO (COMERCIAL, ETC)		-	3.101,70 m ²	0,50	1.550,85 m ²
TALLERES ARTESANALES		-	4.200,00 m ²	0,70	2.940,00 m ²
TOTAL		622	82.913,00 m ²		76.785,63 m²

TOTAL APROVECHAMIENTO BRUTO DEL SECTOR: 82.913,00 m²

TOTAL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR EN USO PREDOMINANTE: 76.785,63 m²

APROVECHAMIENTO MEDIO RESULTANTE DEL SECTOR:

$A_m = 76.785,63 \text{ m}^2 / 207.282,00 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = 0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,40$

El sector se podrá acoger a las determinaciones de la modificación del apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de Enero por el que se aprueba el RUCyL. que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

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

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

1.4.1.- Accesos.

El acceso al sistema viario del Sector se realizará desde el viario de la Urbanización “El Encinar” ejecutado actualmente en la zona este del Sector.

1.4.2.- Trazado

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

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

1.4.3.- Aparcamientos públicos.

En cuanto a los aparcamientos públicos, se establece un ancho mínimo de 2,20 metros en los aparcamientos en línea y de 5,00 metros en los aparcamientos en batería.

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

Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos. 3.a) Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público. 3.b) Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Por otra parte, el artículo 128.2.c del Reglamento establece la previsión de una plaza de aparcamiento público por cada 100,00 m² edificables en el uso predominante (ponderada) lo que supone en nuestro caso:

$$\frac{76.785,63}{100} \times 1 = 768 \text{ plazas}$$

Como hemos indicado anteriormente, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Mayo de 2008 acordó que la reserva establecida en la ficha del sector en las NUM sea vinculante es decir 829 plazas, a pesar de lo establecido por las NUM en su artículo 2 apartado 2.3.

En la ordenación presente se distribuyen **837 plazas** de aparcamiento público todas ellas en los viales y dejando acceso libre a cada parcela. No se vinculan plazas en las parcelas de equipamiento público y privado que estarán dispuestas a criterio del proyectista de la edificación. Se disponen 22 plazas para personas de movilidad reducida.

Las plazas están previstas a ambos lados del vial principal y en uno de los lados de algunas calles secundarias, donde se estima un total de 837 plazas de 2,20 de ancho por 4,50 de largo las de hilera y 5,00 metros de fondo las dispuestas en batería (descontando una longitud de al menos 3,75 metros por vivienda para acceso a las parcelas). El número de plazas previstas supera a las reglamentariamente necesarias.

De acuerdo al Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, se han previsto al menos un 2 por 100 sobre el total de plazas públicas, para usuarios con movilidad reducida, por lo que se prevén 22 plazas para este tipo de usuarios en posesión de la tarjeta de estacionamiento

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, se componen de un área de plaza (4,50x2,20) y un área de acercamiento contiguo, para realizar con comodidad la entrada y salida al vehículo y acceder a la parte trasera.

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

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

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

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

De acuerdo con el ya citado artículo 128, y por tratarse de suelo urbanizable delimitado, las reservas se realizarán sobre la DENSIDAD TOTAL PREDOMINANTE DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR PONDERADA (76.785,63 m²) y habrá que prever al menos 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Mínimo exigible según el RUCyL.

- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Min 5% Sector= $207.282,00 \times 0,05 = 10.364,10 \text{ m}^2$

20 m²/100m² Edif.= $76.785,63 (*\text{ponderada al uso predominante}) \times 0,20 = 15.357,12 \text{ m}^2 \blacktriangleleft$

Las N.U.M. establecen a modo orientativo y hasta que se calcule la edificabilidad total en el uso predominante (ponderada) para este Sector una superficie mínima de: **16.583,00 m²**

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Mayo de 2008 acordó que la reserva establecida en la ficha del sector en las NUM sea vinculante es decir **16.583,00 m²**.

La superficie prevista está dividida en tres zonas dos mayores para parque y otra mayor de 200,00 m² para zonas de juego infantil, situadas en la zona sur y este del Sector resultando un total de:

$$50.186,50 + 1.510,60 + 1.632,75 = \mathbf{53.329,85 \text{ m}^2} > 16.583,00 \text{ m}^2$$

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Espacios Libres de **53.329,85 m²**

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

De acuerdo con el ya citado artículo 128, y por tratarse de suelo urbanizable delimitado, las reservas se realizarán sobre la DENSIDAD TOTAL PREDOMINANTE DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR PONDERADA (76.785,63 m²) y habrá que prever al menos 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Mínimo exigible según el RUCyL.

- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Min 5% Sector= 207.282,00 x 0,05= 10.364,10 m²

20 m²/100m² Edif.= 76.785,63 (*ponderada al uso predominante)x0,20 = 15.357,12 m² ◀

Las N.U.M. establecen a modo orientativo y hasta que se calcule la edificabilidad total en el uso predominante (ponderada) para este Sector una superficie mínima de: 16.583,00 m²

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de Mayo de 2008 acordó que la reserva establecida en la ficha del sector en las NUM sea vinculante es decir **16.583,00 m²**.

La LUCYL establece que al menos el 50% de esta superficie será de titularidad y uso público, es decir un mínimo de **8.291,50 m²** para Equipamiento público.

- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

La superficie prevista para **Equipamientos públicos** está dividida en tres zonas situadas en la zona de acceso del Sector, zona sur y zona oeste resultando:

5.191,25 + 2.851,15 + 1.457,05 = **9.499,45 m²** > 8.291,50 m²

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamiento Público de: **9.499,45 m²**

- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

La superficie prevista para **Equipamientos privados** está dividida en tres zonas situadas en la zona de acceso y central del Sector, resultando:

2.796,45 m² + 1.018,55 + 4.219,30 = **8.034,30 m²**

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamiento Privado de: **8.034,30 m²**

- **TOTAL EQUIPAMIENTOS**

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

9.499,45 m² + 8.034,30 m² = 16.068,60 m² > 15.357,30 m²

Se propone en el Plan Parcial una superficie total de Equipamientos de: **17.533,75 m²**

1.7.- RESUMEN EJECUTIVO.

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

El área definida como Sector UBZ R7 en las NUM ocupa una superficie según dichas Normas de 207.282,00 m² y es perteneciente a la zona Norte de una parcela con superficie total de 696.170,00 m². El resto de la parcela está clasificada en las NUM como suelo con protección especial de la Dehesa. Dicha superficie está clasificada como suelo urbanizable de forma que mediante los procedimientos previstos en la ley se puede transformar el uso del suelo, proponiendo este Plan Parcial dicha transformación conforme a las determinaciones recogidas en las NUM.

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

Denominación	Total de Suelo
SUELO RESIDENCIAL	89.277,45 m²
SUELO OTROS USOS	2.530,95 m²
SUELO EQUIPAMIENTO	17.533,75 m²
SUELO SERVICIOS URBANOS	618,80 m²
SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	53.329,85 m²
SUELO VIARIO	43.991,20 m²
TOTAL ACTUACION	207.282,00 m²

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

PLAN PARCIAL

TRAMITACION
LICENCIAS

Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Una vez aprobado no se podrán solicitar No se pueden otorgar Licencias de Obras, salvo si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal.

PROYECTO DE ACTUACION

TRAMITACION
LICENCIAS

Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
No se pueden otorgar Licencias de Obras, salvo si existe alguna declarable de utilidad pública y realizada bajo supervisión municipal.

PROYECTO DE URBANIZACION

TRAMITACION
LICENCIAS

Según recoge el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Una vez aprobado se permite la ejecución de las obras de urbanización No obstante, la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

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

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

Cap. 1.- Determinaciones específicas de Ordenación.

1.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.

1.1.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos (Salamanca) así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

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

- Superficie del Sector 207.282,00 m²
- Uso Predominante:
 - a) Residencial
- Tipologías:
 - a) Vivienda colectiva en Bloque abierto
 - b) Vivienda unifamiliar en las modalidades de aislada, pareada o adosada.
- Usos Permitidos:
 - a) Residencial: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada y colectiva.
 - b) Automóvil: garajes privados y públicos.
 - c) Religioso: cualquier tipo.
 - d) Deportivo: cualquier tipo.
 - e) Hotelero: cualquier tipo.
 - f) Comercio: cualquier tipo, con las limitaciones que se marcan para cada uso de suelo.
 - g) Cultural: cualquier tipo.
 - h) Sanitario: cualquier tipo.
 - i) Espectáculos: cualquier tipo.
 - j) Terciario: cualquier tipo.
 - k) Industrial: Actividades autorizables en este PP.
- Usos Prohibidos:
 - a) El Resto.

El uso predominante es el de Residencial, siendo el predominante el de vivienda unifamiliar libre.

- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR UR-6	207.282,00 m ²
- Densidad:	30 viv./Ha
- Densidad mínima de viviendas: 20 x 20,73 =	414 Viv.
- Densidad máxima de viviendas: 30 x 20,73 =	622 Viv.
- Edificabilidad bruta (0,40 m ² /m ²):	82.913,00 m ²
- Superficie de terreno para viviendas:	89.277,45 m ²
- Superficie de terreno para viviendas libres:	84.409,95 m ²
- Superficie de terreno para viviendas con p.p:	4.868,30 m ²
- Edificabilidad viviendas libres	67.320,00 m ²
- Edificabilidad viviendas con P.P.	8.291,30 m ²
- Edificabilidad total viviendas: 67.320,00 + 8.291,30 =	75.611,30 m ²
- Coeficientes de ponderación: VPP:0,60 /Equip. privado:0,50/Taller: 0,70	
- Edificabilidad ponderada viviendas con P.P: 8.291,30 x 0,60 =	4.974,78 m ²
- Edificabilidad ponderada equipamiento privado: 3.101,70 x 0,50 =	1.550,85 m ²
- Edificabilidad ponderada Talleres artesanales: 4.200,00 x 0,70 =	2.940,00 m ²
- Edificabilidad total después de la ponderación: 67.320,00 + 4.974,78	76.785,63 m ²
+1.550,85 + 2.940,00 =	
- Aprovechamiento medio: 76.785,63 /207.282,00 =	0,3704 m ² u.p.
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: exigibles: 20/100x	15.357,12 m ²
76.785,63=	
- Reserva de suelo para espacios libres exigible por la CTU:	16.583,00 m ²
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: previsto:	53.329,85 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos: exigibles: 20/100x76.785,63=	15.357,12 m ²
- Reserva de suelo para espacios libres exigible por la CTU:	16.583,00 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos: previsto:	17.533,75 m ²
- Edificabilidad equipamiento privado	3.101,70 m ²
- Reserva de suelo equipamientos públicos: exigibles: 0,5x20/100x	7.678,56 m ²
76.785,63 =	
- Reserva de suelo para equipamientos públicos exigible por la CTU:	8.291,50 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos públicos: previsto:	9.499,45 m ²
- Edificabilidad propuesta equipamiento público	9.499,45 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares instalaciones servicios urbanos	309,40 m ²
públicos	
- Edificabilidad en viario	439,90 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares públicas en espacios libres	1.066,60 m ²
públicos	
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: exigibles: 1/100 x 76.785,63	768 plazas
=	
- Reserva de plazas exigibles por la CTU:	829 Plazas
- Reserva de plazas previsto:	837 Plazas
-Edificabilidad lucrativa total (aprovechamiento bruto del sector)	82.913,00 m ²
-Edificabilidad total (incluidos las dotaciones públicas)	94.228,35 m ²

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

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

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

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

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

Con respecto a la red de abastecimiento de agua potable el Ayuntamiento está desarrollando un proyecto de abastecimiento desde el río Tormes para abastecer tanto al municipio de Terradillos. El Promotor del Plan Parcial se compromete y condiciona el desarrollo del Sector a hacerse cargo mediante convenio con el Ayuntamiento de Terradillos de la parte proporcional de los costes asignables al Sector proporcionales al aprovechamiento urbanístico en los gastos que origine la traída de aguas desde el río Tormes.

Cap. 2.- Descripción de la Ordenación del Plan Parcial Sector UBZ R7

2.1.- CALIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL.

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

● RESIDENCIAL

PARCELA RUA-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda aislada
Superficie =	7.724,10 m ²
Edificabilidad residencial=	2.534,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	2.534,00 m ²
Nº Viviendas =	14 Viviendas Libres.
Índice	181,00 m ² /viv.
PARCELA RUP-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda pareada
Superficie =	11.783,55 m ²
Edificabilidad residencial=	4.830,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	4.830,00 m ²
Nº Viviendas =	30 Viviendas Libres.
Índice	161,00 m ² /viv.
PARCELA RUP-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda pareada
Superficie =	1.746,45 m ²
Edificabilidad residencial=	966,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	966,00 m ²
Nº Viviendas =	6 Viviendas Libres.
Índice	181,00 m ² /viv.
PARCELA RUH-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	5.049,40 m ²
Edificabilidad residencial=	3.480,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	3.480,00 m ²
Nº Viviendas =	29 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.

PARCELA RUH-2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada o en hilera
Superficie = 4.988,00 m²
Edificabilidad residencial= 4.080,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 4.080,00 m²

Nº Viviendas = 34 Viviendas Libres.
Índice 120,00 m²/viv.

PARCELA RUH-3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada o en hilera
Superficie = 4.044,80 m²
Edificabilidad residencial= 3.360,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 3.360,00 m²

Nº Viviendas = 28 Viviendas Libres.
Índice 120,00 m²/viv.

PARCELA RUH-4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada o en hilera
Superficie = 4.991,00 m²
Edificabilidad residencial= 4.080,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 4.080,00 m²

Nº Viviendas = 34 Viviendas Libres.
Índice 120,00 m²/viv.

PARCELA RUH-5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada o en hilera
Superficie = 2.615,00 m²
Edificabilidad residencial= 2.160,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 2.160,00 m²

Nº Viviendas = 18 Viviendas Libres.
Índice 120,00 m²/viv.

PARCELA RUH-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda adosada o en hilera
Superficie = 4.991,00 m²
Edificabilidad residencial= 4.080,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 4.080,00 m²

Nº Viviendas = 34 Viviendas Libres.
Índice 120,00 m²/viv.

PARCELA RUH-7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	2.615,00 m ²
Edificabilidad residencial=	2.160,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	2.160,00 m ²
Nº Viviendas =	18 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.
PARCELA RUH-8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	7.574,00 m ²
Edificabilidad residencial=	2.880,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	2.880,00 m ²
Nº Viviendas =	24 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.
PARCELA RUH-9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	1.486,60 m ²
Edificabilidad residencial=	960,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	960,00 m ²
Nº Viviendas =	8 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.
PARCELA RUH-10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	1.463,35 m ²
Edificabilidad residencial=	960,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	960,00 m ²
Nº Viviendas =	8 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.
PARCELA RUH-11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	1.895,60 m ²
Edificabilidad residencial=	1.440,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	1.440,00 m ²
Nº Viviendas =	12 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.

PARCELA RUH-12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	4.542,75 m ²
Edificabilidad residencial=	2.760,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	2.760,00 m ²
Nº Viviendas =	23 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.
PARCELA RUH-13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda adosada o en hilera
Superficie =	4.101,70 m ²
Edificabilidad residencial=	2.280,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	2.280,00 m ²
Nº Viviendas =	19 Viviendas Libres.
Índice	120,00 m ² /viv.
PARCELA RC-P	RESIDENCIAL COLECTIVA – VIV. CON PROTECCIÓN PÚBLICA
Tipología	Vivienda en bloque abierto o en poblado
Superficie =	4.868,30 m ²
Edificabilidad residencial=	8.291,30 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	8.291,30 m ²
Nº Viviendas =	62 Viviendas de Protección Pública
	133,75 m ² /viv.
PARCELA RC-1	RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda en bloque abierto o en poblado
Superficie =	1.224,95 m ²
Edificabilidad residencial=	2.420,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	2.420,00 m ²
Nº Viviendas =	22 Viviendas Libres.
Índice	110,00 m ² /viv.
PARCELA RC-2	RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE
Tipología	Vivienda en bloque abierto o en poblado
Superficie =	4.664,00 m ²
Edificabilidad residencial=	7.700,00 m ²
Edificabilidad otros usos=	0,00 m ²
Total edificabilidad=	7.700,00 m ²
Nº Viviendas =	70 Viviendas Libres.
Índice	110,00 m ² /viv.

PARCELA RC-3 RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda en bloque abierto o en poblado
Superficie = 3.623,90 m²
Edificabilidad residencial= 7.150,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 7.150,00 m²

Nº Viviendas = 65 Viviendas Libres.
Índice 110,00 m²/viv.

PARCELA RC-4 RESIDENCIAL COLECTIVA – VIVIENDA LIBRE

Tipología Vivienda en bloque abierto o en poblado
Superficie = 3.283,70 m²
Edificabilidad residencial= 7.040,00 m²
Edificabilidad otros usos= 0,00 m²
Total edificabilidad= 7.040,00 m²

Nº Viviendas = 64 Viviendas Libres.
Índice 110,00 m²/viv.

● **TALLERES ARTESANALES**

PARCELA TS TALLERES – INDUSTRIA ARTESANAL

Tipología Talleres artesanales
Superficie = 2.530,95 m²
Edificabilidad residencial= 0,00 m²
Edificabilidad otros usos= 4.200,00 m²
Total edificabilidad= 4.200,00 m²

Nº Talleres = 12 Talleres artesanales.
Índice 350 m²/Tall.

● **EQUIPAMIENTO PRIVADO**

PARCELA EQC-1 EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología Libre
Superficie = 2.796,45 m²
Edificabilidad = 1.000,00 m²

Índice 0,36 m²/m²

PARCELA EQC-2 EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología Libre
Superficie = 1.018,55 m²
Edificabilidad = 501,70 m²

Índice 0,49 m²/m²

PARCELA EQC-3 EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología	Libre
Superficie =	4.219,30 m ²
Edificabilidad =	1.600,00 m ²
Índice	0,38 m ² /m ²

Se ha desarrollado en el presente Plan Parcial las siguientes parcelas no lucrativas que a continuación se describen:

● **EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

PARCELA EQP-1 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipología	Libre
Superficie =	5.191,25 m ²
Edificabilidad =	5.191,00 m ²
Índice	1,00 m ² /m ²

PARCELA EQP-2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipología	Libre
Superficie =	2.851,15 m ²
Edificabilidad =	2.851,15 m ²
Índice	1,00 m ² /m ²

PARCELA EQP-3 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipología	Libre
Superficie =	1.457,05 m ²
Edificabilidad =	1.457,05 m ²
Índice	1,00 m ² /m ²

● **SERVICIOS URBANOS**

PARCELA SU-1 PARCELA DE SERVICIOS URBANOS

Superficie =	344,80 m ²
Edificabilidad =	159,40 m ²
Índice	0,46 m ² /m ²

PARCELA SUE-1 PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUM. ELÉCTRICO

Superficie =	43,80 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,68 m ² /m ²

PARCELA SUE-2 PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUM. ELÉCTRICO

Superficie =	54,35 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,55 m ² /m ²

PARCELA SUE-3	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUM. ELÉCTRICO
Superficie =	56,60 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,53 m ² /m ²
PARCELA SUE-4	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUM. ELÉCTRICO
Superficie =	32,10 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,93 m ² /m ²
PARCELA SUE-5	PARCELA DE SERVICIOS URBANOS – SUM. ELÉCTRICO
Superficie =	87,15 m ²
Edificabilidad =	30,00 m ²
Índice	0,30 m ² /m ²

● ESPACIOS LIBRE

PARCELA ELZ-1	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	50.186,50 m ²
Edificabilidad =	1.003,75 m ²
Índice	0,02 m ² /m ²
PARCELA ELZ-2	ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES
Superficie =	1.510,60 m ²
Edificabilidad =	30,20 m ²
Índice	0,02 m ² /m ²
PARCELA ELJ	ESPACIOS LIBRES – ÁREA DE JUEGOS
Superficie =	1. 632,75 m ²
Edificabilidad =	32,65 m ²
Índice	0,02 m ² /m ²

● VIARIO

ACERAS	VIARIO - ACERAS
Superficie =	10.934,90 m ²
Edificabilidad =	439,90 m ²
Índice	0,01 m ² /m ² total viario (43.991,20 m ²)
CALZADAS	VIARIO - CALZADAS
Superficie =	23.552,90 m ²
Edificabilidad =	0,00 m ²

PÁRKING	VIARIO - PÁRKING
Superficie =	9.095,10 m ²
Edificabilidad =	0,00 m ²

ZONA VERDE DE VIARIO	VIARIO - VERDE
Superficie =	439,00 m ²
Edificabilidad =	0,00 m ²

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

A continuación se describen los viales del sistema viario interior:

2.2.1.- Viario proyectado en la Ordenación Detallada

A continuación se describen los viales del sistema viario interior de la red principal:

Vial de acceso: Nace en la Avenida de Castilla y León de la Urbanización “El Encinar” y se prolonga hasta la glorieta de acceso del Sector de la que nace el Vial 1. Forma parte de la red viaria principal. Tiene una longitud de 41,54 mts y sección tipo Acceso de 20,00 mts de ancho.

Rotonda 1: Glorieta de acceso del Sector de la que nace el Vial 1. Forma parte de la red viaria principal. Tiene una longitud de 100,53 mts y sección tipo Rotonda de 21,70 mts de radio.

Rotonda 2: Glorieta situada al final del Vial 6. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 56,55 mts y sección tipo Rotonda de 13,50 mts de radio.

Vial 1: Nace en la glorieta de acceso al Sector y se prolonga hacia el límite Oeste y volviendo hasta la glorieta. Forma parte de la red viaria principal. Tiene una longitud de 1.386,03 mts y sección tipo G de 13,80 mts. Tiene 437 plazas de aparcamiento.

A continuación se describen los viales del sistema interior de la red secundaria:

Vial 2: Tiene una longitud de 778,05 mts. de secciones tipo H en su mayoría, C y F en algunos tramos. Tiene 97 plazas de aparcamiento de las cuales 6 son adaptadas.

Vial 3: Tiene una longitud de 123,00 mts. y de sección tipo H. No tiene plazas de aparcamiento.

Vial 4: Tiene una longitud de 251,44 mts. y de sección tipo H. No tiene plazas de aparcamiento.

Vial 5: Tiene una longitud de 95,62 mts. y de sección tipo D. Tiene 24 plazas de aparcamiento de las cuales 6 son adaptadas.

Vial 6: Tiene una longitud de 449,34 mts. de secciones tipo F en su mayoría y H en algunos tramos. Tiene 133 plazas de aparcamiento.

Vial 7: Tiene una longitud de 108,04 mts. y de sección tipo H. No tiene plazas de aparcamiento.

Vial 8: Tiene una longitud de 227,40 mts. de secciones tipo F y H. Tiene 38 plazas de aparcamiento.

Vial 9: Tiene una longitud de 201,94 mts. de secciones tipo F y H. Tiene 38 plazas de aparcamiento.

Vial 10: Tiene una longitud de 148,32 mts. de secciones tipo A y E. Tiene 70 plazas de aparcamiento de las cuales 10 son adaptadas.

2.2.2.- Secciones Tipo

Tipo A-A Vial 10:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en batería de 4,50 mts de anchura a un lado (para plazas adaptadas) y aparcamiento en batería de 5,00 mts al otro, bordillo y aceras de 2,70 en la zona de adaptados y 1,70 m al otro. La anchura total es de 19,90 m.

Tipo B-B Vial 2:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en batería de 5,00 mts a un lado, bordillo y acera de 1,50 y al otro lado zona de aparcamientos en línea de 2,20 m de anchura, bordillo y acera de 1,70 m. La anchura total es de 16,40 m.

Tipo C-C Vial 2:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en batería de 4,50 mts de anchura a un lado (para plazas adaptadas), bordillo y aceras de 2,70 en la zona de adaptados y 1,50 mts al otro. La anchura total es de 14,70 m.

Tipo D-D Vial 5:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en batería de 4,50 mts de anchura a un lado (para plazas adaptadas), bordillo y aceras de 2,50 en la zona de adaptados y 1,50 mts al otro. La anchura total es de 14,50 m.

Tipo E-E Vial 10:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en batería de 5,00 mts a un lado, bordillo y aceras de 1,70 en la zona de aparcamientos y 1,50 m al otro. La anchura total es de 14,20 m.

Tipo F-F Viales 2,6 8 y 9:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en batería de 5,00 mts a un lado, bordillo y aceras de 1,50 a ambos lados. La anchura total es de 14,00 m.

Tipo G-G Vial 1:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en línea de 2,20 m de anchura a ambos lados de la calzada, bordillo y aceras de 1,70 m a cada lado. La anchura total es de 13,80 m.

Tipo H-H Viales 2,3,4,6,7,8 y 9:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, y bordillo y aceras de 1,50 m a cada lado. La anchura total es de 9,00 m.

Existen también otras secciones (diferentes de estas 2 secciones tipo) cuyas diferencias son casos específicos como por ejemplo colocación de aparcamientos en batería y plazas adaptadas que a continuación se describen.

Rotonda R-1:

Está compuesto por una sección tipo que consta de un carril central de 8,00 mts, una zona verde en el centro de 10,30 mts de radio, bordillo y aceras de 1,70 mts tanto en el centro como en el exterior. El radio de la glorieta desde su centro hasta el punto más alejado es de 21,70 mts.

Rotonda R-2:

Está compuesto por una sección tipo que consta de un carril central de 6,00 mts, una zona verde en el centro de 6,00 mts de radio, bordillo y una única acera perimetral de 1,50 mts. El radio de la glorieta desde su centro hasta el punto más alejado es de 13,50 mts.

Tipo Acceso - Ac:

Está compuesta por dos calzadas centrales ambas de 6,00 m de anchura, una mediana de separación de 2,00 m, bordillos y aceras de 3,00 mts a cada lado. La anchura total es de 20,00 mts.

A continuación se describe un resumen de los viales y secciones tipo:

	LONGITUD	SECCIÓN	Nº PLAZAS
VIAL 1	1.386,03	B y G	437 Plazas
VIAL 2	778,05 m.	C, F y H	97 Plazas (6 adaptadas)
VIAL 3	123,00 m.	H	0 Plazas
VIAL 4	251,44 m.	H	0 Plazas
VIAL 5	95,62 m.	D	24 Plazas (6 adaptadas)
VIAL 6	449,34 m.	F y H	133 Plazas
VIAL 7	108,04 m.	H	0 Plazas
VIAL 8	227,40 m.	F y H	38 Plazas
VIAL 9	201,94 m.	F y H	38 Plazas
VIAL 10	148,32 m.	A y E	70 Plazas (10 adaptadas)
ROTONDA1	100,53 m.	R1	0 Plazas
ROTONDA 2	56,55 m.	R2	0 Plazas
ACCESO	41,54 m.	ACCESO	0 Plazas
TOTAL	3967,60 m.	-	837 Plazas (22 adaptadas)

SECCIÓN	ANCHO
A	19,90 m.
B	16,40 m.
C	14,70 m.
D	14,50 m.
E	14,20 m.
F	14,00 m.
G	13,80 m.
H	9,00 m.
R1	43,40 m.
R2	27,00 m.
ACCESO	20,00 m.

2.2.3.- Firmes

Calzadas y aparcamientos

El firme de calzada y aparcamiento estará compuesto por explanada tipo E-1 para tráfico T411-4, sub-base granular de zahorra artificial de 20 cm, base de hormigón HF-4,0 de 20 cm y capa de rodadura de 5 cm de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

Aceras

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

Sendas peatonales

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

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

Firmes

Calzadas y aparcamientos: El firme de calzada y aparcamiento estará compuesto por explanada tipo E-1 para tráfico T411-4, sub-base granular de zahorra artificial ZA-25 de 25 cm, base de losa de hormigón HM-20 de 20 cm y capa de rodadura aglomerado asfáltico MB S-12.

Aceras: El firme de aceras se compone de sub-base granular de zahorra artificial ZA-25 de 25 cm, base de losa de hormigón HM-20 de 20 cm mortero en seco H-450 espesor 5 cm. Y baldosa de hormigón.

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

VIARIO	ACERAS (VI-M) + CALZADAS (VI-M) + PARKING (VI-A)
Superficie =	43.991,20 m ²
Edificabilidad =	439,90 m ² (0,01 m ² /m ²)

TÍTULO V. CUADRO SÍNTESIS

TIPOLOGÍA	SUELO	Nº DE VIV.	EDIFICABILIDAD	
RUA-1	7.724,10 m ²	14 VIV.	2.534,00 m ²	
RESIDENCIAL UNIFAM. AISLADA	7.724,10 m²	14 VIV.	2.534,00 m²	181,00 m²/VIV.
RUP-1	11.783,55 m ²	30 VIV.	4.830,00 m ²	
RUP-2	1.746,45 m ²	6 VIV.	966,00 m ²	
RESIDENCIAL UNIFAM. PAREADA	13.530,00 m²	36 VIV.	5.796,00 m²	161,00 m²/VIV.
RUH-1	5.049,40 m ²	29 VIV.	3.480,00 m ²	
RUH-2	4.988,00 m ²	34 VIV.	4.080,00 m ²	
RUH-3	4.044,80 m ²	28 VIV.	3.360,00 m ²	
RUH-4	4.991,00 m ²	34 VIV.	4.080,00 m ²	
RUH-5	2.615,00 m ²	18 VIV.	2.160,00 m ²	
RUH-6	4.991,00 m ²	34 VIV.	4.080,00 m ²	
RUH-7	2.615,00 m ²	18 VIV.	2.160,00 m ²	
RUH-8	7.574,30 m ²	24 VIV.	2.880,00 m ²	
RUH-9	1.486,60 m ²	8 VIV.	960,00 m ²	
RUH-10	1.463,35 m ²	8 VIV.	960,00 m ²	
RUH-11	1.895,60 m ²	12 VIV.	1.440,00 m ²	
RUH-12	4.542,75 m ²	23 VIV.	2.760,00 m ²	
RUH-13	4.101,70 m ²	19 VIV.	2.280,00 m ²	
RESIDENCIAL UNIFAM. EN HILERA	50.358,50 m²	289 VIV.	34.680,00 m²	120,00 m²/VIV.
RC-P	4.868,30 m ²	62 VIV.	8.291,30 m ²	
RESID. COLEC. PROT. PÚBLICA	4.868,30 m²	62 VIV.	8.291,30 m²	133,75 m²/VIV.
RC-1	1.224,95 m ²	22 VIV.	2.420,00 m ²	
RC-2	4.664,00 m ²	70 VIV.	7.700,00 m ²	
RC-3	3.623,90 m ²	65 VIV.	7.150,00 m ²	
RC-4	3.283,70 m ²	64 VIV.	7.040,00 m ²	
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	12.796,55 m²	221 VIV.	24.310,00 m²	110,00 m²/VIV.
TS	2.530,95 m ²	12 TALL.	4.200,00 m ²	
TALLERES – IND. ARTESANAL	2.530,95 m²	12 TALL.	4.200,00 m²	350,00 m²/T.
EQP-1	5.191,25 m ²	0 VIV.	5.191,00 m ²	
EQP-2	2.851,15 m ²	0 VIV.	2.851,15 m ²	
EQP-3	1.457,05 m ²	0 VIV.	1.457,05 m ²	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	9.499,45 m²	0 VIV.	9.499,45 m²	1,00 m²/m²
EQC-1	2.796,45 m ²	0 VIV.	1.000,00 m ²	
EQC-2	1.018,55 m ²	0 VIV.	501,70 m ²	
EQC-3	4.219,30 m ²	0 VIV.	1.600,00 m ²	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	8.034,30 m²	0 VIV.	3.101,70 m²	0,39 m²/m²
SU-1	344,80 m ²	0 VIV.	159,40 m ²	
SUE-1	43,80 m ²	0 VIV.	30,00 m ²	
SUE-2	54,35 m ²	0 VIV.	30,00 m ²	
SUE-3	56,60 m ²	0 VIV.	30,00 m ²	
SUE-4	32,10 m ²	0 VIV.	30,00 m ²	
SUE-5	87,15 m ²	0 VIV.	30,00 m ²	
SERVICIOS URBANOS	618,80 m²	0 VIV.	309,40 m²	0,50 m²/m²
ELZ-1	50.186,50 m ²	0 VIV.	1003,75 m ²	
ELZ-2	1.510,60 m ²	0 VIV.	30,20 m ²	
ELJ	1.632,75 m ²	0 VIV.	32,65 m ²	
ESPACIOS LIBRES	53.329,85 m²	0 VIV.	1.066,60 m²	0,02 m²/m²
ACERAS	10.934,90 m ²	0 VIV.	439,90 m ²	
CALZADAS	23.522,20 m ²	0 VIV.	0,00 m ²	
PARKING	9.095,10 m ²	0 VIV.	0,00 m ²	
VERDE	439,00 m ²	0 VIV.	0,00 m ²	
VIARIO	43.991,20 m²	0 VIV.	439,90 m²	0,01 m²/m²
Aprovechamiento Lucrativo			82.913,00 m²	0,40 m²/m²
TOTAL SECTOR	207.282,00 m²	622 VIV.	94.228,35 m²	

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1.- Condiciones generales de Ordenación del Plan Parcial Sector UBZ R7

1.1.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Se incluyen una serie de condiciones que sirvan para completar las específicas de zonas que se establecen en las fichas de ordenanzas para cada uno de los usos de suelo que se contienen en la ordenación detallada que establece el Plan Parcial.

1.1.1.- 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 los artículos siguientes. El presente articulado se complementa con las fichas de ordenación correspondientes.

• **Medición de Alturas.**

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante original del terreno hasta la parte inferior del último forjado horizontal o alero cuando aquel fuera inclinado. Cuando la rasante no sea horizontal se podrá superar en el extremo más desfavorable la cota máxima en 0.50m. La altura máxima será la indicada en las fichas respectivas. Cualquier semisótano que emerja por encima de la rasante más de 1.00 metros se considerará a efectos del cómputo de plantas en dicho punto como una planta más.

La altura mínima libre será de 2.50 metros, excepto en sótanos.

La altura máxima de cada fachada de un edificio será inferior a $\frac{3}{2}$ de la distancia a cualquier otro edificio del que esté separado por viario público.

• **Ocupación máxima.**

Viene determinada por los retranqueos mínimos, las condiciones de fondo máximo edificable y el propio valor de ocupación máxima exigido para cada tipología.

• **Fondo máximo edificable.**

El fondo máximo edificable queda definido para cada tipología en la fichas de ordenación específicas de para cada tipología a emplear.

• **Cómputo de Superficies.**

Sobre la rasante computarán todos aquellos espacios comprendidos dentro del perímetro de fachada con una altura libre superior a 1.50 metros.

Se realizará el cómputo de edificabilidad como se indica en el artículo 47 Sección 2 correspondiente de las Normas Subsidiarias Municipales.

Los porches computarán en proporción al porcentaje de los lados del perímetro cerrado.

• Retranqueos a linderos

Serán los expresados en las fichas correspondientes a cada uso y tipología. Se ha tenido en cuenta el criterio señalado en la ley del suelo de distancia a edificaciones existentes mayor o igual que 2/3 de la altura del edificio.

En todo caso siempre se dejará un mínimo de 5.00 mts. al borde del plan parcial (esta limitación no es aplicable a los elementos enterrados bajo rasante en todo su perímetro).

• Construcciones por encima del último forjado horizontal.

Las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustarán a las siguientes reglas:

a).- La superficie bajo cubierta computará a partir de una altura libre de 1.50 metros de altura libre siempre que la solución arquitectónica permita el uso del espacio.

b).- Los remates de ascensores, cajas de escaleras depósitos etc. Se debe procurar su integración en la envolvente de la cubierta, excepto en soluciones de cubierta plana.

c).- 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.

d).- Se permitirá la apertura de huecos en los muros piñones, así como en los frentes cuando existe salto entre los faldones, siempre que la totalidad de la cubierta quede dentro del gálibo máximo autorizado.

e).- Las antenas se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle o fachada principal; o si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.

• Condiciones de los Patios

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a las establecidas para viviendas de protección oficial cuando a ellos abran huecos de locales vivideros.

Es obligatorio el ajardinado o tratamiento de la totalidad de los patios a fachada.

• Voladizos.

Los posibles voladizos sobre la alineación quedan definidos en cada una de las fichas de ordenación.

• Fachadas.

Se autorizan materiales y tonos libres.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal.

• Cubiertas.

Las cubiertas serán de teja cerámica, pizarra o similar. Se plantean como opciones el cobre, el plomo, el zinc, la madera y tableros derivados. Se admiten también soluciones de cubierta plana. Se dejará en todo caso y como fin último del diseño al criterio del proyectista para su adecuación a la solución planteada.

• Balcones.

Se permitirán balcones salientes respecto de la alineación. Computaran a efectos de edificabilidad en proporción a su perímetro cerrado.

• Carpintería exterior.

Se empleará material acorde con las características de diseño previstas por el proyectista.

• **Persianas.**

En las fachadas exteriores, podrán disponerse persianas enrollables de madera o aluminio del mismo color de la carpintería, serán en todo caso recomendables las soluciones de contraventanas de librillo o correderas exteriores y/o alternativa el frailer interior de madera.

• **Vallas.**

El vallado de parcelas se podrá macizar hasta una altura máxima de 2.00 metros, excepto en las parcelas de vivienda colectiva que cuenta con sus propias condiciones y que se marcan a continuación, con materiales análogos a los utilizados en la fachada. Las vallas en medianeras serán ligeras, excepto en los adosados, donde se permitirá el vallado macizo. Cuando la rasante supere la pendiente del 5%, se escalonará el cerramiento pudiéndose alcanzar en el punto de máxima altura 2.20 metros.

En las parcelas con uso residencial colectivo será de aplicación las condiciones que se marcan a continuación, la altura de vallado ciego no podrá superar 0.50m medidos con las condiciones descritas anteriormente permitiéndose el un vallado sobre este metálico con una permeabilidad visual superior al 50% de altura 1.00m o elementos vegetales.

En todo caso se deberá aportar plano detallado del vallado a escala adecuada para la concesión de licencia.

• **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 50cm. Se adosarán a la fachada y no podrán sobresalir más de 10 cm, siendo aconsejable su rehundido. Quedan fuera de esta limitación aquellos destinados a publicidad del propio Plan o los establecidos de forma obligatoriamente por la L.U. y R.P.

• **Instalaciones en fachadas.**

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada, siendo en todo caso recomendable situarlos en puntos ocultos, sin perjuicio de su aislamiento acústico y normativa sectorial aplicable.

• **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.

• **Tratamiento de espacios libres.**

Los espacios libres dentro de parcelas privadas, tanto de uso residencial como dotacional que no se edifiquen y se incorporen a espacios públicos tendrán el mismo tratamiento que aquellos, debiendo constar este aspecto de forma clara en el proyecto de edificación correspondiente.

1.1.2.- Definiciones.

Se definen los conceptos que se utilizarán en las fichas de ordenanzas. Se han tomado de la instrumento ITPLAN (Instrucción técnica urbanística sobre normalización de instrumentos de planeamiento), redactada por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Ordenación del Territorio que está actualmente en tramitación:

a) Definiciones generales:

- Ancho de vial: la distancia mas corta entre las alineaciones que definen el vial.
- Manzana: la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por uno o varios viales.

- **Uso Global:** la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.

- **Uso Pormenorizado:** el nivel de agrupación de usos elementales, que se sintetiza en una tipología edificatoria o en una ordenanza.

- **Uso Elemental:** la máxima desagregación de usos, los usos ligados a una actividad específica.

- **Rasante:** la cota existente que determina la elevación de un punto del terreno.

b) Sobre la parcela:

- **Cerramiento de parcela:** elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y el resto, cerramientos interiores.

- **Linderos o lindes:** líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y fondo.

- **Lindero frontal o frente de parcela:** el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas

c) Sobre posición de la edificación:

- **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ella; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

- **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.

- **Separación entre edificaciones:** la distancia más corta entre dos edificaciones.

- **Línea de edificación:** línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.

d) Sobre intensidad de la edificación:

- **Índice de edificabilidad:** coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2 / m^2).

- **Superficie edificable:** suma de las superficies de todas las plantas sobre rasante, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos en cada planta.

e) Sobre volumen y forma de la edificación:

- **Altura total:** distancia vertical entre el nivel de rasante y el punto más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones.

- **Altura de coronación:** en un elemento determinado, la altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota.

- **Altura de coronación de cubierta:** altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de la cubierta.

- **Altura de coronación de la edificación:** altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la edificación.

- **Altura de cornisa:** distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

- **Altura de planta:** distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta:** distancia vertical entre los elementos constructivos que delimitan una planta.

- **Bajo cubierta:** volumen de edificación situado sobre el forjado que forma el techo de la última planta, susceptible de ser ocupado o habitado.

- **Cuerpos volados:** partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

- **Elementos salientes:** elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados

- **Pendiente de cubierta:** ángulo máximo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

- **Planta baja:** planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro.

- **Planta piso:** cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

- **Semisótano:** planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro.

- **Sótano:** planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

- Volumen de la edificación: volumen comprendido por los planos que delimitan las alineaciones y líneas de edificación y el plano formado por los faldones o paños de cubierta.

f) Sobre parcelaciones

- Las parcelas edificables se establecen en los planos con carácter indicativo, a efectos del cálculo de los costes de Urbanización y el recuento de aparcamientos en función de la previsión de accesos.

- La distribución definitiva de las parcelas podrá estar contenida en el Proyecto de Actuación, que se tramitará simultáneamente al Proyecto de Urbanización, pudiéndose variar el número y amplitud de los accesos a las parcelas, si bien se mantendrán las siguientes determinaciones de la Ordenación Detallada, que también se conservarán en caso de nueva distribución parcelaria posterior a la aprobación del Proyecto de Actuación y que se tramite mediante un Estudio de Detalle.

- Se conservará el número de aparcamientos mínimos tanto comunes como de minusválidos.
- Se podrá variar la distribución de las luminarias de viales pero no su número ni la homogeneidad del reparto de iluminación previsto en Ordenación Detallada.
- Se deberá proyectar tantas acometidas de todos los servicios como parcelas se proyecten, ya sean conjuntas o individualizadas.
- En todo caso, la distribución parcelaria se propondrá en el Proyecto de Actuación de tal forma que no queden parcelas inferiores a las que establezca la presente normativa para cada uso pormenorizado.

TÍTULO II. ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Cap. 1.- Ordenanzas específicas del Plan Parcial.

1.1.- ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Se desarrollarán a continuación las correspondientes ordenanzas y fichas reguladoras correspondientes a cada una de las zonas que se han establecido en la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial (plano PO-2 "Clasificación y Usos") según el uso predominante:

- RC/RC-P: Residencial colectiva/ Residencial colectiva con Protección Pública.
- RUA: Residencial unifamiliar aislada.
- RUP: Residencial unifamiliar adosada.
- RUH: Residencial unifamiliar pareada o en hilera.
- EQC: Equipamiento Privado.
- EQP: Equipamiento Público
- TS: Talleres artesanales
- ELZ/ELJ: Espacios libres de uso público (Z: Zonas verdes /J: Juegos).
- SU: Servicios urbanos.
- V: Viario público.

Cap. 2.- Uso Residencial Vivienda Colectiva.

2.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a Vivienda Colectiva.

2.1.1.- Usos.

a) Uso predominante: Residencial colectiva. (Las áreas REA están destinadas a viviendas de protección pública)

b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano) .
Vivienda de protección pública,
Vivienda joven, según art.86.4 RUCyL decreto 22/2004
Administrativo, terciario (hasta 20% de la edificabilidad de la parcela).
Comercial. (hasta 500 m²)
Hostelero (hasta 500 m²)
Equipamiento (hasta 500 m²)

c) Usos prohibidos: Industriales y el resto.

2.1.2.- Tipología.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos (con o sin patios de parcela cerrados o abiertos, separados entre sí por espacios libres públicos o privados).

- RC/RC-P: Residencial colectiva/ Residencial colectiva con Protección Pública.

2.1.3.- Parcela mínima.

No se establece en superficie, pero en cualquier caso, sus dimensiones y forma deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueos y separación de bloques establecidos en esta ordenanza.

La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de 15,00 mts de diámetro.

2.1.4.- Ocupación de parcela.

a) En plantas sobre rasante:

No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.

b) En planta bajo rasante

La totalidad de la superficie total de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

2.1.5.- Patios de parcela.

a) Patios cerrados: Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las N.U.M.

b) Patios parcela: Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

2.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

2.1.7.- Retranqueos.

La edificación podrá adosarse o no a los linderos que delimitan la parcela con las vías públicas.

El retranqueo mínimo respecto a los linderos de otras parcelas y espacio libre público será de 3,00 mts. Con respecto a vías públicas la edificación se retranqueará (si se elige esta opción) 3,00 mts.

2.1.8.- Separación de bloques.

La separación entre bloques será igual o superior a dos tercios de la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros. La distancia menor entre dos bloques, cuando no exista solape entre las construcciones, no será inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros.

2.1.9.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El nº de plantas será de cuatro (señalado en los planos de ordenación correspondientes)

La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente: 14,00 mts. a cara inferior de forjado.

Para el uso del bajo cubierta vinculado o no al uso inferior, la altura de la edificación será B+II+BC, (h=11.40m).

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retránqueo de 2,00 mts. con respecto a la línea de fachada.

2.1.10.- Altura de piso.

a) En planta baja

Altura máxima: 4,20 metros.

Altura mínima: 3,20 metros.

En caso de proyectarse viviendas en planta baja, se permitirá una "altura libre" (de suelo a techo) mínima de 2,50 mts. (Se tendrá en cuenta que en este caso no se podrá transformar en otros usos compatibles).

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,80 metros.

2.1.11.- Edificabilidad y Densidad.

La edificabilidad y densidad máxima será la establecida en el plano de Ordenación PO-2 "Clasificación y Usos" y cuadro síntesis del Título V de la Memoria Vinculante.

2.1.12.- Voladizos.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

2.1.13.- Fachadas.

Se permitirá el retranqueo de las plantas primera y segunda con respecto a la alineación de la planta baja, así como balconadas y terrazas en todo el perímetro de las fachadas.

2.1.14.- Condiciones estéticas.

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 85,00 mts, en tramos continuos, sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes, o las cornisas y aleros permitidos.

El ancho máximo de los bloques será de 22,00 metros sin patios de parcela y de 25,00 metros con patios.

2.1.15.- Vallas.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

2.1.16.- Aparcamientos.

Será obligatorio la ejecución de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100,00 m² de edificabilidad de otros usos (comercial, oficinas, etc.) en las condiciones establecidas por las NUM.

2.2.- FICHA REGULADORA DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA.

Ficha reguladora correspondiente a la tipología Bloque abierto.

RC: Residencial Colectiva en Bloque Abierto.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas RC-P, RC-1, RC-2, RC-3 y RC-4.
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda colectiva. (las áreas REA están destinadas a viviendas de protección pública)
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano) . Vivienda de protección pública, Vivienda joven, según art.86.4 RUCyL decreto 22/2004 Terciario (hasta 20% de la edificabilidad de la parcela). Comercial. (hasta 500 m ²) Hostelero (hasta 500 m ²) Equipamiento (hasta 500 m ²)
Usos prohibidos:	Industriales y el resto.
Tipología:	Viviendas agrupadas en edificación aislada en bloques abiertos (con o sin patios de parcela cerrados o abiertos, separados entre sí por espacios libres públicos o privados).
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2 Clasificación y Usos y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	Baja + III (14,00 m. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.
Parcela mínima:	No se establece
Ocupación:	No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.
Densidad	RC-P 62 viviendas de protección pública (V.P.P.) RC-1 22 viviendas libres RC-2 70 viviendas libres RC-3 65 viviendas libres RC-4 64 viviendas libres
Separación entre edificaciones	La separación entre bloques será igual o superior a 2/3 de la altura del bloque más alto, no obstante, las fachadas a las que no se abren salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de otros edificios un mínimo de tres metros en un ancho máximo de solape entre los bloques de 5 mts.
Retranqueos:	3 mts. a cualquiera de los límites de parcela. La edificación se podrá adosar o no a vial público.
Aparcamientos vinculados: públicos	No se proyectan
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m ² edificables. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones, La pendiente de cubierta no puede superar 50 grados, y la cumbre 3,75 mts. desde cornisa. Para el uso del bajo cubierta vinculado o no al uso inferior, la altura de la edificación será B+II+BC,(h=11.40mts). Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retránqueo de 2mts. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.

2.3.- CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN ESTE USO.

Los espacios libres de uso y dominio privado se presentan como zonas libres del interior de parcelas y entre bloques, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo.

Se establece en el presente Plan Parcial para las parcelas Residenciales las obras permitidas:

a).- Bajo rasante:

Se permiten todo tipo de construcciones con los usos autorizados por la calificación concreta de la parcela, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

b).- Sobre rasante:

Se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

En el caso de segregación de las parcelas, los espacios libres privados serán mancomunados y se prohibirán las separaciones interiores de estas derivadas de dicha segregación, salvo pequeñas parcelas adscritas a las viviendas de planta baja con 5,00 mts de fondo como máximo y en la longitud de su fachada.

Cap. 3.- Uso Residencial Vivienda Unifamiliar.

3.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a las tipologías de Unifamiliar Aislada, Pareada y Adosada o en Hilera..

3.1.1.- Usos.

- a) Uso predominante: Residencial vivienda unifamiliar
- b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).
Terciario . (hasta 500m² por manzana)
Comercial. (hasta 500 m² por manzana)
Hostelero (hasta 500 m² por manzana)
Equipamiento. (hasta 500 m² por manzana)
- c) Usos prohibidos: Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.

3.1.2.- Tipología.

La tipología edificatoria, dependiendo del ámbito señalado en los planos de Ordenación y fichas reguladoras será la siguiente:

- RUA: Residencial unifamiliar aislada.
- RUP: Residencial unifamiliar adosada.
- RUH: Residencial unifamiliar pareada o en hilera.

3.1.3.- Parcela mínima.

Se establecen los siguientes valores dependiendo de cada tipología y que a continuación se definen:

- RUA: Residencial unifamiliar aislada. 300,00 m²
- RUP: Residencial unifamiliar adosada. 200,00 m²
- RUH: Residencial unifamiliar pareada o en hilera. 125,00 m²

Se indica la superficie vinculada a cada vivienda o bien mancomunada con otras parcelas o viviendas.

3.1.4.- Ocupación de parcela.

a) En plantas sobre rasante:

No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.

b) En planta bajo rasante

Se permitirá una única planta bajo rasante.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

3.1.5.- Patios de parcela.

a) Patios cerrados:

Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las N.U.M.

b) Patios parcela:

Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

3.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

3.1.7.- Retranqueos.

a) En vivienda unifamiliar aislada: El retranqueo mínimo respecto a todos los linderos de otras parcelas, espacio libre público y con respecto a vías públicas será de 3,00 mts.

Se podrá disponer de una edificación de una planta que podrá situarse en la alineación oficial de vía pública y adosada a uno de los linderos laterales en forma que se establezca un proyecto de edificación y ejecución conjunto y simultáneo. Dicha construcción no tendrá una fachada superior a 5,00 mts. ni podrá superar 2/3 partes de la medida de la fachada a vía pública, sin estar destinada a cuarto de estar, dormitorio o cocina.

b) En vivienda unifamiliar pareada: El retranqueo mínimo respecto al linderos trasero será de 3,00 mts. No será necesario ni en fachada ni el lindero central de cada dos viviendas.

c) En vivienda unifamiliar adosada: El retranqueo mínimo respecto al linderos trasero será de 3,00 mts. No será necesario ni en fachada ni a linderos laterales.

En todos los casos, la separación con respecto el límite del Sector será de 5,00 mts.

3.1.8.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El nº de plantas será de dos, Baja más planta primera(señalado en los planos de ordenación correspondientes)

La altura máxima de plantas será el siguiente: 7,50 mts. a cara inferior de forjado.

Se permitirá el uso y la edificación bajo cubierta vinculado o no al uso inferior.

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones del bajo cubierta.

En caso de parcelas de grandes pendientes (desnivel superior a 2,00 mts. entre límites de parcela) se permitirá una planta más en la cota inferior de parcela, con una altura máxima de 10,50 mts.

3.1.9.- Altura de piso.

a) En planta baja

Altura máxima: 3,50 metros.

Altura mínima: 2,80 metros.

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,80 metros.

3.1.10.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima en cada parcela será la establecida en el plano de Ordenación PO-2 "Clasificación y Usos" y cuadro síntesis del Título V de la Memoria Vinculante.

3.1.11.- Voladizos.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las NUM. Los cuerpos salientes en planta baja serán autorizables.

3.1.12.- Vallas.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las NUM

3.1.13.- Aparcamientos.

Será obligatoria la ejecución de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100,00 m² de edificabilidad.

Se permitirá la construcción de garaje comunitario en sótano o semisótano con acceso de rampa única para cada manzana.

3.2.- FICHAS REGULADORAS DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Fichas reguladoras correspondientes a las tipologías diferentes de Vivienda Unifamiliar.

RUA: Residencial unifamiliar aislada.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas RUA-1
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar aislada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Terciario . (hasta 200m ²) Equipamiento. (hasta 500 m ² , en parcela exclusiva)
Usos prohibidos:	Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.
Tipología:	Edificio de vivienda aislada.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2 Clasificación y Usos y en cuadro resumen de la memoria vinculante. El índice de edificabilidad se asignará en el proyecto de actuación.
Altura máxima:	Baja + I (7,50 mts. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo retranqueos.
Parcela mínima:	400 m ² .
Ocupación:	No se limita cumpliendo retranqueos.
Retranqueos:	3 mts. a todos los linderos . Se podrá disponer de una edificación de una planta que podrá situarse en la alineación oficial de vía pública y adosada a uno de los linderos laterales en forma que se establezca un proyecto de edificación y ejecución conjunto y simultáneo, con las condiciones descritas en la presente normativa
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m ² edificables. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. La pendiente no puede superar 50 grados, y la cumbre 3,75 mts. desde cornisa. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana. Se preservará en las parcelas las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las zonas libres y cumpliendo con las especificaciones de Medio Ambiente.

RUH: Residencial unifamiliar adosada o en hilera

Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas RUH-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 y RUH-13.
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar adosada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Terciario. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva) Comercial. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva) Hostelero. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva) Equipamiento. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva)
Usos prohibidos:	Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.
Tipología:	Viviendas adosadas por sus medianeras.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2 Clasificación y Usos y en cuadro resumen de la memoria vinculante. El índice de edificabilidad se asignará en el proyecto de actuación.
Altura máxima:	Baja + I (7,50 mts. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo retranqueos.
Parcela mínima:	125 m ² .
Ocupación:	No se limita cumpliendo retranqueos.
Retranqueos:	3 mts. a linderos trasero. No en fachada ni linderos laterales.
Otras condiciones:	<p>Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m² edificables. Será obligatorio la presentación de proyectos que contengan el desarrollo al menos de cuatro parcelas resultantes. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres comunes de parcela, en caso de existir, deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones, se podrá inscribir un círculo de 9m en algún punto del espacio destinado a tal fin y un ancho mínimo de tres metros entre fachadas opuestas. La pendiente no puede superar 50 grados, y la cumbrera 3,75 mts. desde cornisa. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.</p> <p>En las parcelas RUH-8, 12 y 13, se preservará en la zona libre privada de las mismas las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las áreas libres de ellas y cumpliendo con las especificaciones de Medio Ambiente.</p>

RUP: Residencial unifamiliar pareada.

Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas RUP-1 y RUP-2.
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar pareada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Terciario. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva) Comercial. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva) Hostelero. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva) Equipamiento. (hasta 500 m ² en parcela exclusiva)
Usos prohibidos:	Industriales y el resto, excepto pequeños talleres artesanales.
Tipología:	Viviendas agrupadas por un lado cada 2 en línea.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2 Clasificación y Usos y en cuadro resumen de la memoria vinculante. El índice de edificabilidad se asignará en el proyecto de actuación.
Altura máxima:	Baja + I (7,50 m. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo retranqueos.
Parcela mínima:	200 m ² .
Ocupación:	No se limita cumpliendo retranqueos.
Retranqueos:	3 mts. a lindero trasero. No en fachada ni el lindero central cada dos viviendas.
Otras condiciones:	<p>Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m² edificables. Será obligatorio la presentación de proyectos que contengan el desarrollo de dos parcelas resultantes. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres comunes de parcela, en caso de existir, deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones, se podrá inscribir un círculo de 9 mts. de diámetro en algún punto del espacio destinado a tal fin y un ancho mínimo de tres metros entre fachadas opuestas. La pendiente no puede superar 50 grados, y la cumbrera 3,75 mts. desde cornisa. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana.</p> <p>En la parcela RUP-2, se preservará las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las zonas libres y cumpliendo con las especificaciones de Medio Ambiente.</p>

Cap. 4.- Uso de Equipamiento.

4.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes a los Usos Equipamiento tanto público como privados.

4.1.1.- Usos.

- a) Uso predominante: Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.
- b) Usos compatibles: Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano) .
- c) Usos prohibidos: Industriales y el resto.

4.1.2.- Tipología.

La tipología edificatoria será libre.

- EQP: Equipamiento Público.
- EQC: Equipamiento Privado.

4.1.3.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500,00 m².

4.1.4.- Ocupación de parcela.

- a) En plantas sobre rasante:
No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.

b) En planta bajo rasante
La totalidad de la superficie total de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

4.1.5.- Patios de parcela.

- a) Patios cerrados: Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las N.U.M.
- b) Patios parcela: Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

4.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

4.1.7.- Retranqueos.

La edificación podrá adosarse o no a los linderos que delimitan la parcela con las vías públicas.

El retranqueo mínimo respecto a los linderos de otras parcelas y espacio libre público será de 3,00 mts.

Con respecto a vías públicas la edificación se retranqueará (si se elige esta opción) 3,00 mts mínimo.

4.1.8.- Separación de bloques.

La separación entre bloques será igual o superior a dos tercios de la altura del bloque más elevado, con un mínimo de seis metros. La distancia menor entre dos bloques, cuando no exista solape entre las construcciones, no será inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros.

4.1.9.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El nº de plantas será de cuatro (señalado en los planos de ordenación correspondientes)

La altura máxima en función del número de plantas será el siguiente: 14,00 mts. a cara inferior de forjado.

Para el uso del bajo cubierta vinculado o no al uso inferior, la altura de la edificación será B+II+BC, (h=11.40m).

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retránqueo de 2,00 mts. con respecto a la línea de fachada.

Para el Uso de Equipamiento público, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor nº de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación o de las condiciones internas de la edificación.

4.1.10.- Altura de piso.

a) En planta baja

Altura máxima: 4,20 metros.

Altura mínima: 3,20 metros.

En caso de proyectarse oficinas o despachos profesionales en planta baja, se permitirá una "altura libre" (de suelo a techo) mínima de 2,50 mts.

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,80 metros.

4.1.11.- Edificabilidad.

La edificabilidad será la establecida en el plano de Ordenación PO-2 "Clasificación y Usos" y cuadro síntesis del Título V de la Memoria Vinculante.

4.1.12.- Voladizos.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

4.1.13.- Fachadas.

Se permitirá el retranqueo de las plantas primera y segunda con respecto a la alineación de la planta baja, así como balconadas y terrazas en todo el perímetro de las fachadas.

4.1.14.- Condiciones estéticas.

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de 85,00 mts, sin considerar en dicha medición los cuerpos salientes, o las cornisas y aleros permitidos.

No se limita el ancho máximo de las edificaciones.

4.1.15.- Vallas.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

4.1.16.- Aparcamientos.

Será obligatorio la ejecución de una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m² de edificabilidad (comercial, oficinas, etc.) en las condiciones establecidas por las N.U.M.

En la ficha correspondiente se indica el número de plazas vinculadas en cada parcela.

4.2.- FICHA REGULADORA DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

Fichas reguladoras correspondientes a los Usos Equipamiento tanto público como privados.

EQ: Equipamiento	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas EQC-1-2 y 3 : Equipamiento privado EQP-1-2 y 2 : Equipamiento público.
Uso pormenorizado:	Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).
Usos prohibidos:	Industriales, residenciales y el resto.
Tipología:	Libre.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	Baja + III (14.00 mts. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo los retranqueos.
Parcela mínima:	500 m ² .
Ocupación:	No se limita cumpliendo los retranqueos.
Retranqueos:	3 mts. a cualquiera de los límites de parcela. La edificación se podrá adosar o no a vial público.
Aparcamientos vinculados:	públicos No se vinculan.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje en el interior de la parcela / 100 m ² edificables destinados al uso principal. Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas. En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. La pendiente no puede superar 50 grados, y la cumbre 3,75 mts. desde cornisa. Se admite el uso del bajocubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajocubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 mts. Se admite cubierta plana. En la parcela EQP-1, se describe el área edificable situándose la edificación en la misma y en el resto se preservará las encinas existentes conservando su estado natural y cumpliendo con las especificaciones de Medio Ambiente

Cap. 5.- Uso de Talleres Artesanales.

5.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO TALLERES INDUSTRIA ARTESANAL.

Se establece a continuación las ordenanzas correspondientes al Uso de Taller Artesanal

5.1.1.- Usos.

a) Uso predominante: Talleres Artesanales y los relacionados a continuación (*).

b) Usos compatibles: Vivienda vinculada máximo 100,00 m²
Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).
Terciario.
Comercial.
Hostelero (hasta 500 m² por manzana)
Equipamiento. (hasta 200 m²)

c) Usos prohibidos: el resto.

(*) Usos autorizables, las que cumplan con la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León y que estén recogidas en la siguiente relación:

Talleres auxiliares de construcción de albañilería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado.

Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados.

Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines.

Talleres de peletería y guarnicionería en las condiciones que se describen en los anejos a la Ley.

Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable.

Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, excepto las de productos químicos o farmacéuticos combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.

Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa.

Actividades comerciales y de servicios en general.

Actividades de hostelería.

Oficinas y edificios administrativos.

Centros y academias de enseñanza.

Gimnasios, bares musicales con equipos de sonido (con una superficie inferior a 250 m²)

Residencias de uso diurno de personas mayores y guarderías infantiles.

5.1.2.- Tipología.

La tipología edificatoria será libre.

- TS: Taller Artesanal.

5.1.3.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de 150,00 m².

5.1.4.- Ocupación de parcela.

a) En plantas sobre rasante:
100% de la parcela.

b) En planta bajo rasante

La totalidad de la superficie total de la parcela edificable, siempre que no sobresalga ninguna parte edificada más de un metro por encima del plano virtual que une las rasantes del lindero frontal y el lindero testero.

En la parcela libre no edificada sobre rasante, se permiten las obras de pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como instalaciones deportivas abiertas.

5.1.5.- Patios de parcela.

a) Patios cerrados: Serán de aplicación las condiciones de patios cerrados establecidos en las N.U.M.

b) Patios parcela: Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones.

5.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de Ordenación.

5.1.7.- Retranqueos.

Las edificaciones podrán adosarse entre ellas y a los linderos que delimitan la parcela con las vías públicas.

Las edificaciones podrán no cumplir retranqueo mínimo respecto a los linderos de otras parcelas de distinto uso y espacio libre público excepto si se abren luces que será de 3,00 mts.

En todos los casos, la separación con respecto el límite del Sector será de 5,00 mts.

5.1.8.- Altura de la edificación y nº máximo de plantas.

El nº de plantas será de tres, Baja más planta primera y segunda (señalado en los planos de ordenación correspondientes)

La altura máxima de plantas será el siguiente: 10,50 mts. a cara inferior de forjado.

Se permitirá el uso y la edificación bajo cubierta vinculado o no al uso inferior.

Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones del bajo cubierta.

5.1.9.- Altura de piso.

a) En planta baja

Altura máxima: 4,20 metros.

Altura mínima: 3,20 metros.

En caso de proyectarse oficinas o despachos profesionales en planta baja, se permitirá una "altura libre" (de suelo a techo) mínima de 2,50 mts.

b) En planta de piso.

Altura mínima: 2,80 metros.

5.1.10.- Edificabilidad.

La edificabilidad será la establecida en el plano de Ordenación PO-2 "Clasificación y Usos" y cuadro síntesis del Título V de la Memoria Vinculante.

5.1.11.- Voladizos.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

5.1.12.- Fachadas.

Se permitirá el retranqueo de la planta primera con respecto a la alineación de la planta baja, así como balconadas y terrazas en todo el perímetro de las fachadas.

5.1.13.- Condiciones estéticas.

No se limita el ancho máximo de las edificaciones.

5.1.14.- Vallas.

Serán de aplicación las Normas Generales de edificación de las N.U.M.

5.1.15.- Aparcamientos.

No será obligatorio la ejecución de plazas de aparcamiento.

5.2.- FICHA REGULADORA DEL USO DE TALLERES INDUSTRIA ARTESANAL.

Ficha reguladora correspondiente al Uso de Taller Artesanal

TS: Talleres Artesanales	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas TS : Talleres-Industria Artesanal.
Uso pormenorizado:	Talleres Artesanales y autorizables según PP.
Usos compatibles:	Vivienda vinculada máximo 100,00 m ² Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Terciario. Comercial. Hostelero (hasta 500 m ² por manzana) Equipamiento. (hasta 200 m ²)
Usos prohibidos:	El resto.
Tipología:	Libre.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2. Clasificación y Usos, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	Baja + II (10,50 m. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo los retranqueos.
Parcela mínima:	150 m ² .
Ocupación:	No se limita
Retranqueos:	Las edificaciones podrán no cumplir retranqueo mínimo respecto a los linderos de otras parcelas de distinto uso, viales y espacio libre público excepto si se abren luces que será de 3,00 mts.
Otras condiciones:	En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica. Las zonas libres de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamiento, accesos, jardines o instalaciones. La pendiente no puede superar 50 grados, y la cumbrera 3,75 m. desde cornisa. Se admite el uso del bajo cubierta vinculado al uso inferior. Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente en las mismas condiciones que el bajo cubierta. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 m. Se admite cubierta plana.

Cap. 6.- Uso de Espacios Libres, Servicios Urbanos y Viario Público.

6.1.- FICHAS REGULADORAS DEL USO DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS Y RED VIARIA.

Ficha reguladora correspondiente al Uso de Espacios Libres de uso público

EL: Espacios libres de uso público.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas ELZ y ELJ
Uso pormenorizado:	Zonas libres de edificación: Z: zona verde – Plantación de especies vegetales. J: Juegos – Juegos infantiles.
Usos compatibles:	Deportivo al aire libre. Instalaciones que no impidan su uso como espacios libres.
Usos prohibidos:	El resto
Tipología:	---
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	---
Fondos:	---
Parcela mínima:	Indivisible
Ocupación:	---
Retranqueos:	2 mts. para cualquier instalación.
Otras condiciones:	<p>Solo se admiten instalaciones subterráneas y elementos de mobiliario urbano.</p> <p>Se protege todo el encinar existente en la zona sur y lindando con el resto de la parcela propiedad de Promociones El Encinar S.A. de acuerdo con el informe de Servicio Territorial de Medio Ambiente y de las especificaciones del Proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental exigido por la Comisión Territorial de Urbanismo.</p> <p>Se preserva el encinar de masa arbórea en forma adhesionada existente, adaptándose el vial de acceso al parque a los rasos existentes, evitando la eliminación de encinas y conservando su estado natural. Se creará solamente paseos peatonales adaptados, según las especificaciones que marque el Servicio Territorial de Medio Ambiente</p> <p>En el proyecto de urbanización deberán definirse el equipamiento adecuado a instalar en las zonas de juego señaladas en planos.</p>

Ficha reguladora correspondiente al Uso de Servicios Urbanos

IS/CT: Servicios urbanos.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas SU-1, SUE-1-2-3-4 y 5
Uso pormenorizado:	Instalaciones de almacenamiento, distribución, tratamiento de agua, saneamiento, depuración, recogida y tratamiento de residuo, distribución de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y otros de interés general.
Usos compatibles:	Jardines.
Usos prohibidos:	El resto
Tipología:	---
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	---
Fondos:	---
Parcela mínima:	20 m ²
Ocupación:	100 %.
Retranqueos:	No obligatorios en parcelas para instalaciones.
Otras condiciones:	Deberán vallarse y mantenerse en condiciones de seguridad y estética adecuadas a una zona residencial.

Ficha reguladora correspondiente al Uso de Viario Público

VP: Viario Público.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, con esta ordenanza.
Uso pormenorizado:	Desplazamiento y transporte de personas, vehículos y mercancías. Aparcamiento.
Usos compatibles:	Espacios libres, en pequeñas zonas no funcionales para el uso viario. Instalaciones urbanas que no impidan su finalidad, no perjudiquen las condiciones de accesibilidad o supongan barreras físicas.
Usos prohibidos:	El resto.
Tipología:	---
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación PO-2: Clasificación y Usos, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	---
Fondos:	---
Parcela mínima:	---
Ocupación:	Solo mobiliario urbano.
Retranqueos:	---
Otras condiciones:	---

Título III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap. 1.- Condiciones de urbanización de las Dotaciones Urbanísticas.

1.1.- DE LOS SERVICIOS URBANOS

1.1.1.- Red de abastecimiento de aguas y red de riego.

Los usos previstos del Sector objeto del Plan Parcial son de carácter eminentemente residencial, se realiza esta primera aproximación a los parámetros requeridos si bien en el apartado correspondiente se profundiza en las normas de urbanización.

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen dos tipos de suministro de agua: Agua potable con una dotaciones mínimas de 200 litros/habitantes-día y agua para riego, piscinas, limpieza de calles y similares.

Las Normas Urbanísticas Municipales también establecen el consumo máximo para el cálculo de la red en 2,5 veces el consumo diario, o dicho de otra forma sería como suponer que todo el consumo diario se produce en un intervalo de 10 horas.

Por otra parte la Norma Tecnológica NTE-IFA, para núcleos cuya población esté comprendida entre 1.000 y 6.000 habitantes, propone una dotación diaria de 945 litros/vivienda. La misma Norma establece una media familiar de 4,2 individuos y también establece la equivalencia entre viviendas y otros usos. La equivalencia entre 1.000 m² de superficie ajardinada es de 1,50 viviendas.

1.1.1.1.- Procedencia.

a) Agua potable y agua para riego

El suministro de agua potable y de agua para riego al Sector se obtendrá de la red de abastecimiento de agua municipal, la cual se prevé discurra paralela a la carretera C-510, entre al Sector a través de la Avenida de Castilla y León de la Urbanización El Encinar y conducirá el agua desde el futuro depósito previsto para abastecer las nuevas zonas a urbanizar, por lo que dejará previsto un punto de conexión que determinará el Ayuntamiento junto el acceso situada al este del Sector, y para regular y garantizar el suministro de caudal constante se ubicará un depósito de 650 m³ en la parcela destinada a servicios prevista para ello. El destino final del agua suministrada será satisfacer el consumo previsto de Viviendas, Zonas de Equipamientos, Zonas de Servicios, limpieza de viales y riego de zonas verdes, con un caudal punta de 18,68 l/seg.

El Promotor del Plan Parcial se hará cargo mediante convenio con el Ayuntamiento de Terradillos de la parte proporcional de los costes asignables al Sector para realizar las obras del nuevo abastecimiento proyectado

1.1.1.2.- Dotación.

a) Agua potable

Se ha considerado una dotación de 200 l/habitante/día

b) Agua para riego

Para el riego de las zonas verdes del Sector, se ha considerado una dotación de 0,5 l/seg Ha y para el mantenimiento y limpieza de viales mediante Bocas de riego se ha considerado una dotación de 0,20 l/seg Ha.

1.1.1.3.- Consumo.

a) Agua potable

El número de viviendas previstas en el sector es de 622 viviendas. La dotación es de 200 l/hab/día, el consumo resultante es:

$$622 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 200 \text{ l/hab/día} = 435.400 \text{ l/día}$$

$$435.400 \text{ l} / 86.400 \text{ s/día} = 5,04 \text{ l/s}$$

b) Agua para riego:

Las zonas verdes tienen una superficie de 3,07 ha., la dotación es de 0,50 l/seg ha, y la superficie destinada a viales son 4,50 ha con una dotación de 0,20 l/seg ha, luego el consumo diario para agua de riego será:

$$3,07 \text{ ha} \times 0,50 \text{ l/seg ha} = 1,53 \text{ l/seg}$$

$$4,50 \text{ ha} \times 0,20 \text{ l/seg ha} = 0,90 \text{ l/seg}$$

Lo que supone un total de 2,43 l/seg

La red de abastecimiento y riego se diseñará de tal forma que aseguren el suministro de caudal punta según las necesidades del sector.

1.1.1.4.- Regulación

Se diseña un depósito de regulación común para el suministro de agua potable y de agua para riego con una capacidad total de 650 m³.

1.1.1.5.- Incendios

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada como máximo cada 200 m. La presión mínima garantizada en parcelas será de 1 atm.

1.1.1.6.- Materiales

La red de abastecimiento y de riego se ha diseñado con tuberías de Polietileno con presión nominal de 10 atm.

1.1.2.- Red de alcantarillado.

Red de alcantarillado de aguas pluviales y fecales

1.1.2.1.- Sistema empleado

Se utilizan redes separativas de aguas pluviales y aguas residuales.

1.1.2.2.- Cálculo de Residuales

a) Caudal.

El caudal previsto para aguas residuales será equivalente al consumo de agua para uso doméstico, ya que el agua para riego no se tendrá en cuenta al ser absorbido por el terreno.

Por lo tanto el caudal máximo diario será de:

$$622 \text{ viviendas} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 200 = 435,40 \text{ m}^3/\text{día}.$$

b) Recogida.

Se recogerá las aguas residuales mediante una red de alcantarillado que discurrirá por el centro de la red viaria y por los espacios libres cuya anchura permita la instalación de la red. La red se proyecta con colectores de PVC corrugado exterior y liso interior homologados para saneamiento y diámetro mínimo de 30 cm., según el trazado previsto en los planos correspondientes.

c) Vertido.

El vertido de las aguas residuales se realizará a la estación depuradora existente en la esquina suroeste del Sector situada a una distancia de 56,00 mts aproximadamente, que será reforzada y en el punto más bajo.

1.1.2.3.- Cálculo de Pluviales

a) Caudal.

Para su cálculo se tendrá en cuenta una dotación de 60 l/s/ha. Para el cálculo del caudal se aplicará el Método Racional.

b) Recogida.

Se recogerán las aguas pluviales mediante una red de alcantarillado de hormigón vibropresado o armado según diámetros 30, 40, 60, 80 y 100 cm., con sumideros en ambos bordes de calzada cada 30 m, según el trazado y el dimensionado previsto en los planos correspondientes. Los sumideros serán de rejilla de fundición que se colocarán a lo largo de la red viaria y que conectará a los colectores homologados para saneamiento

c) Vertido.

El vertido de las aguas pluviales, se prevé realizar al sur del sector, zona en la que existe un curso natural de agua.

1.1.3.- Red de alta tensión

El punto de suministro será el especificado por la compañía suministradora. Desde el punto de suministro partirán las conducciones hasta los centros de transformación que consistirán en dos tubos de PVC Ø 160 mm subterráneos en acera y espacios libres señalizados y reforzados con hormigón en sus cruces con las calzadas del sistema viario.

Inicialmente se prevé conectar el Sector en el siguiente punto:

Centro de transformación existente en la urbanización "El Encinar" que tiene la siguiente numeración CT-130449620, y se encuentra a una distancia aproximada del Sector de 100 m.

1.1.4.- Red de baja tensión

Los centros de transformación son los calculados para las demandas de las viviendas y servicios a construir, ubicándolos en las zonas más adecuadas para permitir la distribución correcta en baja tensión, limitando las caídas de tensión.

Desde los centros de transformación se dispondrán redes en circuito abierto que irán alojadas en canalizaciones subterráneas en acera para el servicio de las diferentes parcelas de los Sectores.

Centros de transformación.

Denominación	Viviendas	Metros cuadrados	Potencias unit. (W/unidad)	Potencia Total (kW)	Coefic. simult.	Potencia real (kW)	TIPOLOGÍA	CT	TOTAL (kW)	TOTAL (kVA)	Contenido
RUH-3	14		9200	128,80	0,40	51,52	BT	CT-1	477,75	530,83	1 × 630 kVA
RUH-8	24		9200	220,80	0,40	88,32	BT				
RUH-9	8		9200	73,60	0,40	29,44	BT				
RC-P	62		9200	570,40	0,40	228,16	BT				
ELZ-1 (50%)		25.093,25	3	75,28	1,00	75,28	BT				
ELJ		1.632,75	3	4,90	1,00	4,90	BT				
SUE-1		43,80	3	0,13	1,00	0,13	BT				
RUH-3 (50%)	14		9200	128,80	0,40	51,52	BT	CT-2	501,67	557,41	1 × 630 kVA
RUH-2	34		9200	312,80	0,40	125,12	BT				
RUH-5	18		9200	165,60	0,40	66,24	BT				
RC-2	70		9200	644,00	0,40	257,60	BT				
SU-1		344,80	3	1,03	1,00	1,03	BT				
SUE-2		54,35	3	0,16	1,00	0,16	BT				
RUP-1	30		9200	276,00	0,40	110,40	BT				
RUH-1	29		9200	266,80	0,40	106,72	BT	CT-3	485,93	539,92	1 × 630 kVA
RC-3	65		9200	598,00	0,40	239,20	BT				
RUH-10	8		9200	73,60	0,40	29,44	BT				
SUE-3		56,60	3	0,17	1,00	0,17	BT				
RUA-1	14		9200	128,80	0,40	51,52	BT				
RUH-4	34		9200	312,80	0,40	125,12	BT	CT-4	494,07	548,96	1 × 630 kVA
RUH-6	34		9200	312,80	0,40	125,12	BT				
RUH-11	12		9200	110,40	0,40	44,16	BT				
RUH-12	23		9200	211,60	0,40	84,64	BT				
RUH-13 (53%)	10		9200	92,00	0,40	36,80	BT				
RUP-2	6		9200	55,20	0,40	22,08	BT				
ELZ-2		1.510,60	3	4,53	1,00	4,53	BT				
SUE-4		32,10	3	0,10	1,00	0,10	BT				
RUH-7	18		9200	165,60	0,40	66,24	BT				
RUH-13 (47%)	9		9200	82,80	0,40	33,12	BT	CT-5	491,38	545,98	1 × 630 kVA
RC-1	22		9200	202,40	0,40	80,96	BT				
RC-4	64		9200	588,80	0,40	235,52	BT				
ELZ-1 (50%)		25.093,25	3	75,28	1,00	75,28	BT				
SUE-5		87,15	3	0,26	1,00	0,26	BT				
TS	12 T		20000	240,00	0,50	120,00	MT				
EQP-1		5.191,25	50	259,56	0,60	155,74	MT				
EQP-2		2.851,15	50	142,56	0,60	85,53	MT				
EQP-3		1.457,05	50	72,85	0,60	43,71	MT				
EQC-1		2.796,45	50	139,83	0,60	83,89	MT				
EQC-2		1.018,55	50	50,93	0,60	30,56	MT				
EQC-3		4.219,30	50	210,97	0,60	126,58	MT				

1.1.7.- Red de telecomunicaciones.

Según informa la compañía suministradora, actualmente no existe ningún punto cercano de conexión, aunque la compañía prevé en un futuro dar servicio a esta zona, por lo tanto recomiendan que el punto de suministro previsto se ubique en la zona este del Sector, en la zona de acceso desde la urbanización "El Encinar".

Las canalizaciones serán subterráneas con varios conductos tipo "tritubo" de PE Ø 40 mm. protegidos en prismas de hormigón, y las arquetas de distribución se dispondrán convenientemente para dar servicio de telecomunicaciones a todas las viviendas según la legislación vigente.

1.1.8.- Red de gas.

Según informa la compañía suministradora, actualmente se está ejecutando la red de gas de la urbanización "El Encinar", por lo que el suministro se realizará desde esta nueva red.

Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de Polietileno protegidos en prismas de hormigón y banda de señalización, y las correspondientes acometidas se dispondrán convenientemente para dar servicio de gas a todas las viviendas según la legislación vigente.

1.2.- DE LAS VÍAS PÚBLICAS

1.2.1.- Pavimentación

En los planos de la red de vías públicas se definen geoméricamente el trazado, las dimensiones y las características técnicas de la red viaria, así como su conexión con las calles existentes. También se recoge el replanteo y rasante de los ejes.

Igualmente se refleja la dotación de aparcamientos, especificando la ubicación exacta de las plazas en batería, ya que las plazas en línea se colocarán en bandas a un lado de la calzada, respetando la entrada a las parcelas. Las ordenanzas municipales obligan a disponer una plaza en el interior de cada parcela.

Para dimensionar el firme, en el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la Norma 6.1-IC "Secciones de firme" de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/3460/2003 de 28 de Noviembre), debiéndose justificar convenientemente la adopción de secciones diferentes a las incluidas en el catálogo de secciones recogido en dicha Norma.

1.2.2.- Recogida de basuras

Se diseña la recogida de basura mediante contenedores, se dispone de un contenedor cada 25 viviendas. Lo que implica una dotación de 25 contenedores para el Sector.

La recogida se realizará por el Ayuntamiento o a través de Empresas Concesionarias.

1.2.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas libres públicas

El Proyecto de Urbanización que desarrollará esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas las Normas Urbanísticas, y que se reproducen en las Normas Técnicas de Urbanización.

1.2.4.- Cumplimiento de la accesibilidad

La red viaria contará con los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas, a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario en los términos regulados por el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León (Decreto 217/2001) especialmente en el Título II, Capítulo II, referente a Barreras Urbanísticas, en lo que se refiere a:

1.2.5.- Itinerarios peatonales

Tienen carácter exclusivo para peatones y están separados del tránsito rodado mediante bordillos, presentando un desnivel de 14 cm. con relación a la calzada, salvo en las zonas de vados. Garantizan el espacio de paso libre mínimo medido desde línea de edificación. Las instalaciones de infraestructuras se situarán de acuerdo al Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, de forma que no sean un obstáculo ni reduzcan el paso libre mínimo del itinerario peatonal. Se proyectan aceras en toda línea de edificación para el acceso a las parcelas.

La pendiente transversal en ningún caso superará el 2%, excepto en vados que se resolverán según Reglamento de accesibilidad. La pendiente longitudinal no supera en ningún caso el 6%, no precisando rampas ni escaleras en el itinerario peatonal.

El pavimento del itinerario peatonal será antideslizante, continuo y duro. En los vados se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto de pavimento.

1.2.6 Vados peatonales y pasos de peatones

Para garantizar el paso del tránsito peatonal de un lado a otro de las calzadas se dispondrán vados en todas las calles para resolver el desnivel existente, que es de 14 cm.

Para el ancho de acera existente (1,50 metros) consideramos adecuado el vado de dos planos, por lo que se proyecta este tipo de vado. Se ejecutará según las dimensiones y características especificadas en el detalle del Anexo IV del Reglamento de Accesibilidad.

La embocadura será de 1,80 metros igual que los pasos de peatones. Estos últimos se señalarán con señales verticales.

1.2.7.- Aparcamientos

Las características de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, se ha especificado anteriormente.

1.3.- DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

1.3.1.- Parques y jardines

En los parques y jardines se evitará la eliminación de encinas existentes y se conservará su estado natural. Se creará solamente paseos peatonales adaptados, según las especificaciones que marque el Servicio Territorial de Medio Ambiente

En rotondas ajardinadas se proyecta tratamiento del terreno natural añadiendo tierra vegetal. Se plantarán especies arbustivas y arbóreas de acuerdo con la vegetación del medio existente. Se diseñará el mobiliario urbano de la red viaria y espacios libres de acuerdo con los criterios municipales. Las zonas espacios libres también se dotan de alumbrado público, juegos infantiles y suministro de agua potable.

1.3.2.- Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano respetará el paso libre mínimo medido desde la línea de edificación, presentando una anchura mínima de 1,20 metros y altura mínima de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presentará una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

Las aceras proyectadas son de 1,50 metros de ancho, el mobiliario urbano se dispone alineado en el sentido del itinerario peatonal, en el lado de la calzada separado al menos 0,15 metros de su borde y respetando el paso mínimo.

Las papeleras, buzones y elementos análogos se colocarán para una altura de uso entre 0,90 y 1,20 metros sin aristas ni elementos cortantes.

En las zonas donde se instalan bancos se dispondrá al menos uno, situado a una altura entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante, con respaldo y reposabrazos.

1.3.3.- Propuesta de tratamiento de las zonas verdes

El Proyecto de Urbanización que desarrollará esta Ordenación Detallada, incluirá el tratamiento de Jardinería sobre las mismas, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el Planeamiento vigente.

TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Cap. 1.- Unidades de Actuación

1.1.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN DOS O MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.

Dadas las características del sector objeto del Plan Parcial, éste se establece como una única unidad de gestión urbanística integrada que coincide con el ámbito del sector del PP, por lo que se trata de una sola unidad de actuación, para la cual el Plan Parcial propone como sistema el de concierto (al darse los presupuestos establecidos en los artº. 255 al 258 del RUCyL: sector de un solo propietario), **pero es el correspondiente Proyecto de Actuación el documento que definirá el sistema definitivo.**

Por tanto tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, se procederá a la tramitación del Proyecto de Actuación donde se podrá o no incluir la reparcelación, cesiones de terrenos y la urbanización del sector y se determinará el sistema definitivo.

Artículo 49.- Determinación de los plazos.

- 1).- *El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.*
- 2).- *En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.*
- 3).- *En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.*

Posteriormente se realizarán las obras de urbanización del sector y la edificación de las parcelas, pudiéndose actuar según lo previsto en los artº. 45.1 y 214 del RUCyL.

Se realizará en una única etapa de urbanización.

1.2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de gestión urbanística como se ha indicado anteriormente que se propone a modo orientativo es el de concierto al darse los presupuestos establecidos en los artº. 255 al 258 del RUCyL.

Por tanto tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, se procederá a la tramitación del Proyecto de Actuación donde se podrá o no incluir la reparcelación, cesiones de terrenos y la urbanización del sector y se determinará el sistema definitivo.

1.3- CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN Y COMPATIBILIDAD.

Se permite la transformación de intensidad de edificación volumen y forma de las diferentes áreas sobre las que se ha establecido la ordenación detallada, para lo cual será necesaria la presentación de proyecto conjunto para las áreas que se combinan no superando en el cómputo global de las manzanas los parámetros máximos correspondientes y con la adjudicación modificada a las manzanas resultantes, esto se realizará mediante un Estudio de Detalle de las parcelas afectadas.

Será compatible para las zonas destinadas a Residencial Colectiva la promoción de cualquier tipo de vivienda protegida en especial la desarrollada en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, que modifica el apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que queda redactado en los siguientes términos:

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

1.4.- DETERMINACIÓN ORIENTATIVA DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

En el posterior Proyecto de Actuación del presente Plan Parcial del Sector UBZ R7 se determinará según Ley que la cesión al Ayuntamiento será del 10% del aprovechamiento medio del sector.

Cap. 2.- Estudio Económico y Financiero

2.1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL SECTOR

De acuerdo al contenido documental requerido para los planes parciales de ordenación urbana en el Reglamento Urbanístico, equivalente a la presente Ordenación Detallada, se procede a la elaboración de un estudio económico financiero aproximado sobre el coste estimado de puesta en servicio de las infraestructuras urbanas propuestas en el Sector, así como la evaluación de su viabilidad económica en relación al valor de los terrenos edificables resultantes, contemplándose la implantación de los servicios que se han indicado para la urbanización en el Título III del presente documento.

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 1- PAVIMENTACIÓN Y JARDINERIA		
56.545,00	M2. Explanación en todo terreno, incluso desmonte y terraplén preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero	3,60	203.562,00
32.617,30	M2. Pavimentación de calzada, incluyendo 20 cm. de subbase granular, 20 cm. de hormigón HF-4,0	21,55	702.739,33
32.617,30	M2. Extendido de Aglomerado tipo S-12, incluso riego con emulsión y nivelación	7,86	256.581,57
10.934,90	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 12 cm de subbase granular, 10 cm de hormigón HM-20 y pavimento de baldosa hidraulica.	20,65	225.900,00
1.970,00	M2. Ejecución de viales peatonales formados por 25 cm de zahorra de cantera para paseos.	3,00	5.910,00
8.400,00	Ml. Bordillo de hormigón doble capa de 22x20 cm ² , incluso solera de hormigón HM-20	15,00	126.000,00
1.970,00	Ml. Bordillo de hormigón tipo jardín incluso solera de hormigón HM-20	10,00	19.700,00
8.000,00	Ml. Encintado de hormigón de 20x10 cm ² , incluso solera de hormigón HM-20	9,00	72.000,00
53.329,85	M2. Zona verde con aportación de tierra vegetal manteniendo su estado natural	2,88	153.750,75
1,00	Ud Mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, juegos, etc)	25.000,00	25.000,00
1,00	Ud. Señalización vertical y horizontal de la red viaria	15.000,00	15.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 1		1.806.143,64

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 2- RED DE DISTRIBUCIÓN Y DE RIEGO		
1.430,00	ML. Tubería de PEAD Ø 200 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	37,00	52.910,00
382,00	ML. Tubería de PEAD Ø 160 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	27,00	10.314,00
1.595,00	ML. Tubería de PEAD Ø 125 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	23,00	36.685,00
1.418,00	ML. Tubería de PEAD Ø 90 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	17,00	24.106,00
1,00	Ud. Depósito de almacenamiento de agua potable con capacidad de 600 m3, y grupo hidropresor, incluso conexiones.	125.000,00	125.000,00
66,00	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales colocadas	521,00	34.386,00
72,00	Ud. Acometida a parcela individual, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-6 atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvula	366,65	26.400,00
54,00	Ud. Acometida a grupo de viviendas, en tubería de P.E. Ø 63 mm. y PT-6 atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvulas	366,65	19.800,00
13,00	Ud. Hidrante contra incendios en arqueta Ø 100 mm. colocado y probado incluso válvula de corte y acometida	887,40	11.536,00
90,00	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida	350,00	31.500,00
1,00	Ud. Partida Alzada para anclajes, refuerzo de tubería y conexiones	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 2		373.637,00

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 3- RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES		
3.573,00	ML. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø 315 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	52,00	185.796,00
80,00	Ud. Pozo de registro	530,25	42.420,00
14,00	Ud. Cámara de descarga	505,28	7.074,00
130,00	Ud. Acometida de alcantarillado residuales, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas, arqueta y conexionado con piezas especiales	484,60	63.000,00
1,00	Ud. Ampliación de la actual Estación Depuradora de Aguas Residuales, ampliando la capacidad de tratamiento en 436 m3/día.	320.000,00	320.000,00
1,00	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 3		662.170,00

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
CAPITULO 4- RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES			
1.695,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento Ø 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	44,00	74.580,00
805,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento Ø 40 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	48,00	38.640,00
495,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento Ø 50 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	60,00	29.700,00
145,00	ML. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento Ø 60 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	85,00	12.325,00
350,00	ML. Tubería de hormigón armado vibroprensado para saneamiento Ø 80 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	125,00	43.750,00
110,00	ML. Tubería de hormigón armado vibroprensado para saneamiento Ø 100 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	195,00	21.450,00
84,00	Ud. Pozo de registro	455,00	38.220,00
192,00	Ud. Sumidero	356,83	68.510,00
1,00	Ud. Embocadura de hormigón	500,00	500,00
1,00	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	1.000,00	1.000,00
TOTAL CAPÍTULO 4			328.675,00

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 5- ENERGÍA ELÉCTRICA		
1.860,00	ML. Canalización cables eléctricos con tubería de polietileno para conducción de cables de MT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización, placa de protección y cables	43,00	79.980,00
5.980,00	ML. Canalización cables eléctricos con tubería de polietileno para conducción de cables de BT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización, placa de protección y cables	39,00	233.220,00
284,00	Ud. Arqueta energia eléctrica	162,67	46.200,00
4,00	Ud.Edificio subterraneo prefabricado para ubicar 1 TFA H 630KVA 24KV, incluso excavación y medios de elevación.	29.820,00	119.280,00
1,00	Ud.Edificio subterraneo prefabricado para ubicar 2 TFA H630KVA 24 KV, incluso excavación y medios de elevación	47.200,00	47.200,00
1,00	Ud. Partida alzada para conexiones	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 5		526.880,00

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 6- ALUMBRADO PÚBLICO		
5.050,00	ML. Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 1 conducto de PVC Ø 90mm incluso excavación, hormigón HM-20 Y relleno	7,00	35.350,00
200,00	ML. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 2 conductos de PVC Ø 110mm incluso excavación, hormigón HM-20 Y relleno	24,00	4.800,00
5.250,00	MI. Conductores de cobre	6,50	34.125,00
180,00	Ud. Punto de luz sobre columna de acero de 8m. de altura con luminaria y lámpara de 150W. V.S.A.P., incluso cimentación, instalado y probado.	925,85	166.650,00
70,00	Ud. Punto de luz sobre columna de acero de 4m. de altura con luminaria y lámpara de 100W. V.M.C.C. incluso cimentación, instalado y probado.	530,30	37.120,00
260,00	Ud.Arqueta de alumbrado	79,33	20.625,00
4,00	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección	7.500,00	30.000,00
31,00	Ud. Toma de tierra	220,80	6.845,00
	TOTAL CAPÍTULO 6		335.515,00

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
CAPITULO 7- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS			
1.550,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 125 mm + 2 PE Ø 63mm.	29,00	44.950,00
1.340,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 125 mm.	24,00	32.160,00
2.100,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 63 mm.	20,00	42.000,00
75,00	Ud. Arqueta Telefónica tipo "H"	246,40	18.480,00
235,00	Ud. Arqueta Telefónica tipo "M"	42,90	10.080,00
37,00	Ud. Pedestal	70,40	2.604,00
1,00	P.A. conexión existente	600,00	600,00
	TOTAL CAPÍTULO 7		150.874,00

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
CAPITULO 8- CANALIZACIONES TELECOMUNICACIONES			
6.300,00	ML. Canalización telecomunicaciones de 2 conductos de PE Ø 110 mm, incluso excavación, relleno, cama de arena, cinta de señalización y piezas especiales	22,00	138.600,00
261,00	Ud. Arqueta Telecomunicaciones 40x40 cm	73,56	19.200,00
1,00	P.A. conexión existente	600,00	600,00
	TOTAL CAPÍTULO 8		158.400,00

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 9- RED DE GAS		
125,00	ML. Tubería de PEAD PE100 Ø 200 mm. SRD 17,6, incluyendo excavación, relleno, cama de arena, cinta de señalización, p.p. de juntas y piezas especiales.	37,00	4.625,00
1.780,00	ML. Tubería de PEAD PE100 Ø 110 mm. SRD 17,6, incluyendo excavación, relleno, cama de arena, cinta de señalización, p.p. de juntas y piezas especiales.	20,00	35.600,00
4.115,00	ML. Tubería de PEAD PE100 Ø 63 mm. SRD 11, incluyendo excavación, relleno, cama de arena, cinta de señalización, p.p. de juntas y piezas especiales. °	11,75	48.351,25
53,00	Ud. Válvula, incluso arqueta 40x40 cm	475,50	25.200,00
1,00	P.A. conexión existente	300,00	300,00
	TOTAL CAPÍTULO 9		114.076,25

NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	CAPITULO 10- SEGURIDAD Y SALUD		
1,00	Ud. Medidas de Seguridad y Salud	60.000,00	60.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 10		60.000,00

RESUMEN DE PRESUPUESTO			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	Capitulo 1.- Pavimentación y Jardinería		1.806.143,64
	Capitulo 2.- Red de distribución y de riego		373.637,00
	Capitulo 3.- Red de alcantarillado residuales		662.170,00
	Capitulo 4.- Red de alcantarillado pluviales		328.675,00
	Capitulo 5.- Energia eléctrica		526.880,00
	Capitulo 6.- Alumbrado público		335.515,00
	Capitulo 7.- Canalizaciones telefónicas		150.874,00
	Capitulo 8.- Canalizaciones de telecomunicaciones		158.400,00
	Capitulo 9.- Red de gas		114.076,25
	Capitulo 10.- Seguridad y salud		60.000,00
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		4.516.370,89
	16% I.V.A.		722.619,34
	PRESUPUESTO TOTAL		5.238.990,24

2.2.- CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR

La ubicación del Sector lindando con el entorno urbano de la Urbanización "El Encinar" de Terradillos, garantiza la existencia cercana de los diferentes servicios y conexiones varias en su límite Este, en la Avda. de Castilla y León.

Se garantizará el reforzamiento de la estación depuradora existente en el extremo suroeste del Sector.

Como se ha indicado anteriormente, el Promotor del Plan Parcial se hará cargo mediante convenio con el Ayuntamiento de Terradillos de la parte proporcional de los costes asignables al Sector para realizar las obras del nuevo abastecimiento de agua proyectado.

2.3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A los costes de ejecución de la obra de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, gestión y financiación, según se indica a continuación.

2.3.1.- Honorarios profesionales

Todo el proceso de desarrollo de proyectos y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, así como el proceso de adjudicación de las parcelas resultantes presenta el siguiente detalle de costes, estimados:

Redacción del Plan Parcial	69.000,00
Proyecto de actuación (Reparcelación)	18.000,00
Redacción de Proyecto de Urbanización y estudio geotécnico	90.000,00
Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud	80.000,00
Gastos de Asesoría Jurídica y Gestión	15.000,00
SUMA	272.000,00
I.V.A. 16%	43.520,00
PREVISIÓN DE GASTOS DE GESTIÓN	315.520,00
Costes de gestión	315.520,00
Costes de urbanización	5.238.990,24
COSTES TOTALES	5.554.510,24

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de suelo edificable del orden de 120,00 €/m², cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual.

Siendo el suelo edificable un total de 116.317,90 m², se deduce un coste de repercusión sobre m² de suelo edificable de 74,48 €/m² de desarrollo completo el plan.

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión es de 207.282,00 m², según los datos conocidos del sector, se fija en un máximo de 15,00 €/m².

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto, con la deducción de un BENEFICIO bruto de 25,54 € por m² de suelo aportado.

Costes globales	5.554.510,24 €
Valor inicial del suelo bruto	3.109.230,00 €
Valor final de venta de suelo neto	13.958.148,00 €
Beneficio total de desarrollo	5.294.407,00 €
Coste medio por m ² de suelo edificable	74,48 €/m ²
Coste medio por m ² aportado	41,80 €/m ²
Beneficio por m ² aportado	25,54 €/m ²
Beneficio por m ² final	45,52 €/m ²

Concluyéndose que la propuesta del plan es VIABLE y rentable desde el punto de vista económico.

Cap. 3.- Plan de Etapas

3.1.-PLAN DE ETAPAS.

3.1.1.- Introducción.

El Plan de etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamiento, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultaneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

3.1.2.- Actos previos a la ejecución.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, en el plazo de seis (6) meses se procederá a la presentación del Proyecto de Actuación-Reparcelación y a la vez que el Proyecto de Urbanización para su aprobación por parte del Ayuntamiento.

El Proyecto de Actuación incluirá los compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, así como la determinación de los organismos actuantes existentes o los que determine el Ayuntamiento.

3.1.3.- Etapas de Urbanización.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se estima un plazo de 24 meses para la ejecución de la Urbanización.

Por la entidad del Plan Parcial, en cuyo ámbito territorial se pueden hacer 622 viviendas como máximo, se ha previsto una sola etapa, para la que se considera una duración máxima de 6 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial y que comprende las siguientes operaciones:

- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, accesos y aparcamientos.
- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.
- Acabado de la red viaria.

3.1.4.- Etapa edificatoria.

Una vez realizada la Urbanización, e incluso simultáneamente la misma, se realizarán las obras de edificación en las condiciones que establece el RUCyL.

Para esta etapa edificatoria no se ha previsto duración temporal por no considerarse necesaria al ser las construcciones en general para uso de residencia unifamiliar de baja densidad.

Salamanca, Agosto de 2019
EL ARQUITECTO REDACTOR

GIL SANTOS ARQUITECTURA S.L.P.



Fdo: En representación
Francisco Javier Gil Santos, colegiado Nº 2.216

ANEXO-1

CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

Denominación	Unidades Nº de Viv.	Superficie Viviendas	Total de Suelo	Edificab. Vivienda	Edificab. Total
RUA-1	14 Viv.	551 m ²	7.724,10 m ²	181,00 m ²	2.534,00 m ²
Residencial Unif. Aislada	14 Viv.		7.724,10 m²		2.534,00 m²
RUP-1	30 Viv.	393 m ²	11.783,55 m ²	161,00 m ²	4.830,00 m ²
RUP-2	6 Viv.	291 m ²	1.746,45 m ²	161,00 m ²	966,00 m ²
Residencial Unif. Pareada	36 Viv.		13.530,00 m²		5.796,00 m²
RUH-1	29 Viv.	174 m ²	5.049,40 m ²	120,00 m ²	3.480,00 m ²
RUH-2	34 Viv.	147 m ²	4.988,00 m ²	120,00 m ²	4.080,00 m ²
RUH-3	28 Viv.	144 m ²	4.044,80 m ²	120,00 m ²	3.360,00 m ²
RUH-4	34 Viv.	147 m ²	4.991,00 m ²	120,00 m ²	4.080,00 m ²
RUH-5	18 Viv.	145 m ²	2.615,00 m ²	120,00 m ²	2.160,00 m ²
RUH-6	34 Viv.	147 m ²	4.991,00 m ²	120,00 m ²	4.080,00 m ²
RUH-7	18 Viv.	145 m ²	2.615,00 m ²	120,00 m ²	2.160,00 m ²
RUH-8	24 Viv.	199 m ²	7.574,25 m ²	120,00 m ²	4.370,00 m ²
RUH-9	8 Viv.	186 m ²	1.486,60 m ²	120,00 m ²	960,00 m ²
RUH-10	8 Viv.	183 m ²	1.463,35 m ²	120,00 m ²	960,00 m ²
RUH-11	12 Viv.	158 m ²	1.895,60 m ²	120,00 m ²	1.440,00 m ²
RUH-12	23 Viv.	157 m ²	4.542,75 m ²	120,00 m ²	2.760,00 m ²
RUH-13	19 Viv.	158 m ²	4.101,70 m ²	120,00 m ²	2.280,00 m ²
Residencial Unif. en Hilera	289 Viv.		50.358,50 m²		34.680,00 m²
RC-P	62 Viv.	79 m ²	4.868,30 m ²	133,75 m ²	8.291,30 m ²
Resid. Col. Prot. Pública	62 Viv.		4.868,30 m²		8.291,30 m²
RC-1	22 Viv.	56 m ²	1.224,95 m ²	110,00 m ²	2.420,00 m ²
RC-2	70 Viv.	67 m ²	4.664,00 m ²	110,00 m ²	7.700,00 m ²
RC-3	65 Viv.	56 m ²	3.623,90 m ²	110,00 m ²	7.150,00 m ²
RC-4	64 Viv.	51 m ²	3.283,70 m ²	110,00 m ²	7.040,00 m ²
Resid. Colectiva Libre	221 Viv.		12.796,55 m²		24.310,00 m²
TOTAL RESIDENCIAL	622 Viv.		89.277,45 m²		75.611,30 m²

Denominación	Unidades Nº de Viv.	Superficie Viviendas	Total de Suelo	Edificab. Vivienda	Edificab. Total
TS	12 TII.	211 m ²	2.530,95 m ²	350,00 m ²	4.200,00 m ²
Talleres - Ind. Artesanal	12 TII.		2.530,95 m²		4.200,00 m²
EQP-1			5.191,25 m ²	1,00 m ² /m ²	5.191,25 m ²
EQP-2			2.851,15 m ²	1,00 m ² /m ²	2.851,15 m ²
EQP-3			1.457,05 m ²	1,00 m ² /m ²	1.457,05 m ²
Equipamiento Público			9.499,45 m²	1,00 m²/m²	9.499,45 m²
EQC-1			2.796,45 m ²	0,36 m ² /m ²	1.000,00 m ²
EQC-2			1.018,55 m ²	0,49 m ² /m ²	501,70 m ²
EQC-3			4.219,30 m ²	0,38 m ² /m ²	1.600,00 m ²
Equipamiento Privado			8.034,30 m²	0,39 m²/m²	3.101,70 m²
SU-1			344,80 m ²		159,40 m ²
SUE-1			43,80 m ²		30,00 m ²
SUE-2			54,35 m ²		30,00 m ²
SUE-3			56,60 m ²		30,00 m ²
SUE-4			32,10 m ²		30,00 m ²
SUE-5			87,15 m ²		30,00 m ²
Servicios Urbanos			618,80 m²	0,50 m²/m²	309,40 m²
ELZ-1			50.186,50 m ²		1.003,75 m ²
ELZ-2			1.510,60 m ²		30,20 m ²
ELJ			1.632,75 m ²		32,65 m ²
Espacios Libres			53.329,85 m²	0,02 m²/m²	1.066,60 m²
ACERAS			10.934,90 m ²		439,90 m ²
CALZADAS			23.522,20 m ²		0,00 m ²
PARKING			9.095,10 m ²		0,00 m ²
VERDE			439,00 m ²		0,00 m ²
Viario			43.991,20 m²	0,01 m²/m²	439,90 m²
Aprovechamiento Lucrativo				0,40 m ² /m ²	82.913,00 m²
TOTAL SECTOR	622 Viv.		207.282,00 m²		94.228,35 m²
Nº PLAZAS: 837 (22 adaptadas)					

ANEXO-2

ACUERDO DE LA C.T.U. Expte. 628/07 DE 28 DE MAYO DE 2008.

ANEXO-4

INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y MEJORA DE MEDIO AMBIENTE SOBRE EL DOCUMENTO INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UBZ-R7 DE LAS UN MUNICIPALES DE TERRADILLOS.