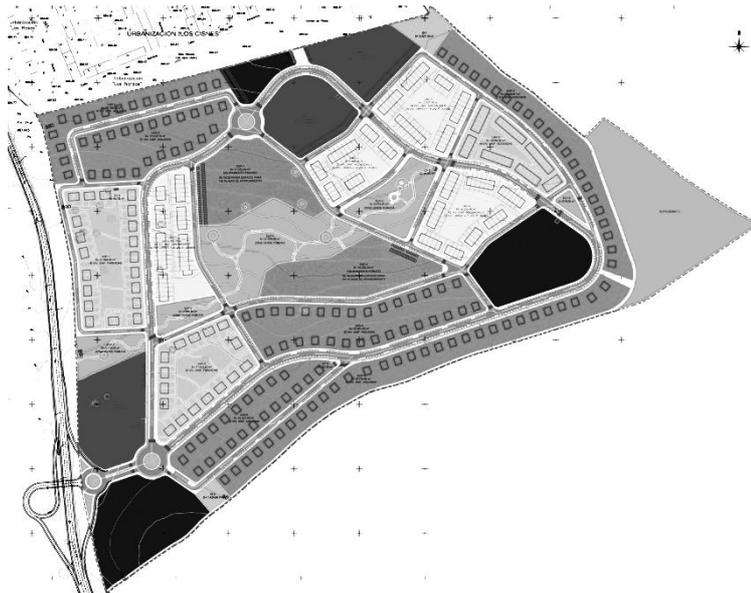


PLAN PARCIAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R-6 TERRADILLOS



PROMOTOR

MARTINSA  **FADESA**

SITUACIÓN

SECTOR UBZ R-6

LOCALIDAD

TERRADILLOS (SALAMANCA)

ARQUITECTO REDACTOR

FCO. JAVIER GIL SANTOS
EN REPRESENTACIÓN DE
GIL SANTOS ARQUITECTURA S.L.



ARQTO. COLABORADOR
TOMÁS MARTÍN MARTÍN

JUNIO 2012

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA SECTOR UBZ-R6 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE TERRADILLOS (SALAMANCA).

PROMOTOR: MARTINSA FADESA

Índice general:

ANTECEDENTES AL PRESENTE DOCUMENTO

- I.- Preliminares
- II.- Antecedentes
- III.- Condicionantes a los efectos ambientales que ha de cumplir el Plan Parcial

DOCUMENTO 1: MEMORIA

I.- Memoria Informativa:

- I.1.- Situación y delimitación.
- I.2.- Topografía.
- I.3.- Otras características naturales.
- I.4.- Estructura de la propiedad
- I.5.- Dotaciones urbanísticas existentes.
- I.6.- Otros usos del suelo existentes.
- I.7.- Determinaciones relevantes de los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.
 - I.7.1.- De las Normas Urbanísticas.
 - I.7.2.- De la Ley y Reglamento de Castilla y León.
 - I.7.2.1 .- Calificación urbanística.
 - I.7.2.2 .- Reserva de suelo para los servicios urbanos del Sector.
 - I.7.2.3 .- Reserva de suelo para las vías públicas del Sector.
 - I.7.2.4 .- Reserva de suelo para los espacios libres públicos del Sector.
 - I.7.2.5 .- Reserva de suelo para los equipamientos del Sector.
 - I.7.2.6 .- Determinación del aprovechamiento medio.
 - I.7.2.7.- División del Sector en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada.
- I.8.- Repercusión de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
- I.9.- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigente.
- I.10.- Elementos que deben conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

II.- Memoria Justificativa

- II.0.- Objetivos y Criterios.
- II.1.- Calificación urbanística.
- II.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.
- II.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del sector.
- II.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector.
- II.5.- Reservas de suelo para los equipamientos del sector
- II.6.- Determinación del aprovechamiento medio.
- II.7.- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada,
- II.8.- Plan de etapas

III.- Memoria Vinculante

III.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales (Normas Urbanísticas), así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

III.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.

III.3.- Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico

III.4.- Condiciones para el desarrollo de la Ordenación detallada derivado de otras condiciones establecidas por la Administración.

IV.- Documentos de Ordenación.

IV.1.- Normas de Ordenación General

IV.2.- Condiciones de transformación y compatibilidad

IV.3.- Ordenanzas de uso de suelo.

IV.4.- Estudio económico Financiero.

IV.5.- Informe de Sostenibilidad Económica

V.- Memoria Justificativa del acceso conjunto a los Sectores UBZ R5 y R6 desde la CL-510

V.1.- Introducción.

V.2.- Descripción y justificación de la solución adoptada.

V.3.- Características de la solución adoptada.

DOCUMENTO 2: PLANOS

I.- Planos de Información.

- I.1.- Clasificación del Suelo. E:1/10.000
- I.2.- Estado Actual, Topográfico y Taquimétrico del Sector. E: 2.000
- I.3.- Estructura de la Propiedad. E: 1/5.000
- I.4.- Conexiones Generales. E: 1/2500
- I.5.- Características Naturales del Sector. E: 1/2.000

II.- Planos de Ordenación.

- O.1.- Conexión General Proyectada. E: 1/5.000 y 1/1.000
- O.2.- Calificación y Usos: E. 1/1.000
- O.3.- Alineaciones y Viario proyectado. E: 1/1.000
- O.4.- Secciones Tipo de Calles (I). E: 1/50
- O.5.- Secciones Tipo de Calles (II). E: 1/50
- O.6.- Secciones Tipo de Calles (III). E: 1/50
- O.7.- Denominación del Viario E:1/2000
- O.8.- Perfiles Longitudinales (I) E: 1/2000
- O.9.- Perfiles Longitudinales (II) E: 1/2000
- O.10.- Imagen Indicativa E: 1/2000

III.- Planos de Infraestructuras y redes.

- R.1. - Red esquemática de Abastecimiento. E:1/2000
- R.2. - Red esquemática de Saneamiento. E:1/2000
- R.3. - Red esquemática de Media y Baja Tensión .E:1/2000
- R.4. - Red esquemática de Alumbrado Público .E:1/2000
- R.5. - Red esquemática de Telefonía .E:1/2000
- R.6. - Red esquemática de Telecomunicaciones .E:1/2000
- R.7. - Red esquemática de Gas .E:1/2000
- R.8. - Red esquemática de Evacuación de Pluviales .E:1/2000

ANTECEDENTES

ANTECEDENTES AL PRESENTE DOCUMENTO.

I.- PRELIMINARES.

La redacción del presente Plan Parcial es iniciativa de MARTINSA-FADESA, S.A., provista de C.I.F. A-80163587, domiciliada en Avda. Alfonso de Molina s/n 15.008 La Coruña (sociedad absorbente, por fusión, de la sociedad FADESA INMOBILIARIA, S.A., con CIF A-15036510, que tuvo lugar en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ángel Almoguera Gómez en fecha 13 de septiembre de 2.007, protocolo nº 4.048) de elevación a público de los acuerdos adoptados por PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. y FADESA INMOBILIARIA, S.A. en virtud de la cual se formaliza la fusión por absorción de FADESA por MARTINSA. Asimismo, en virtud de escritura de fecha 3 de octubre de 2.007 otorgada ante el Notario D. Ángel Almoguera Gómez, protocolo 4.498 la sociedad PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. pasa a denominarse MARTINSA-FADESA, S.A. (En adelante, MARTINSA – FADESA).

La mercantil Martinsa Fadesa fue declara en concurso voluntario de acreedores por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña, el 24 de julio de 2008. El mismo Juzgado, con fecha 11 de marzo de 2011, mediante sentencia del incidente común 408/2005-205 (2011), aprobó el convenio de acreedores propuesto por Caixa Galicia, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (“La Caixa”) y Banco Popular Español y en consecuencia, a partir de la fecha de dicha sentencia cesan todos los efectos de la declaración de concurso y en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de Martinsa Fadesa.

En adelante, LA PROPIEDAD, es dueña de de todo el sector 6 de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Terradillos (Salamanca).

El presente Plan Parcial pretende establecer las determinaciones de Ordenación Detallada del Sector UBZ R-6 de suelo urbanizable delimitado de Terradillos. Dicho sector queda definido en el plano de ordenación P 1 de las NUM de Terradillos.

Pretende establecer, en concreto, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 128 del RUC y L mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 142, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

En base a los citados artículos, las determinaciones escritas se recogen fundamentalmente en dos documentos independientes que denominaremos respectivamente Memoria informativa y Memoria justificativa, además de otro de carácter vinculante denominado Memoria vinculante donde se recoge de manera clara y concisa la justificación de que los objetivos y propuestas del Plan se ajustan, tanto a las especificaciones que le son de aplicación de las Normas Urbanísticas en vigor, como de la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La primera recoge las determinaciones especificadas en el artículo 136.2.a del R.U.C y L. y la segunda, aparte de las determinaciones especificadas en el artículo 128.2, recoge también las especificadas en el artículo 136.1. Además de estos dos documentos, se plantea otro denominado Normativa, donde se recogen las determinaciones escritas del Plan Parcial 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 permitidas.

Por último, y aparte de los planos tanto de información como de ordenación donde se recogen gráficamente las determinaciones y propuestas de la ordenación, se acompaña otro documento denominado Estudio económico, donde se recogen las determinaciones del Plan Parcial sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas con la justificación de la viabilidad de la actuación.

II.- ANTECEDENTES.

Con objeto de habilitar su desarrollo en el tiempo, y a instancias de la sociedad FADESA INMBOBILIARIA, S.A. como propietarios de los terrenos de la totalidad del ámbito de actuación, se procedió a redactar en mayo de 2006 por el arquitecto D. Francisco Javier Gil Santos el preceptivo Plan Parcial, el cual fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 2 de agosto de 2006.

Tras la preceptiva información pública, cuyo anuncio se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad nº 155, de 11 de agosto de 2006, la remisión de todos los informes favorables de las Administraciones y la contestación de las alegaciones, el Plan Parcial del sector «UBZ-R6» se remitió finalmente a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca para su aprobación definitiva. La citada aprobación tuvo lugar en la sesión de la Comisión celebrada el día 27 de junio de 2007, publicando este acuerdo en el Boletín Oficial de la comunidad de fecha 5 de septiembre de 2007.

Tras la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) se presentó por el Promotor el preceptivo Proyecto de Urbanización del sector «UBZ-R6» en el Ayuntamiento de Terradillos, así como el Proyecto de Reparcelación.

Estas obras se iniciaron con la tala de los pinos presentes en el seno del sector, cuya localización eran coincidentes con los viales que programaba el Plan Parcial.

Con fecha 10 de agosto de 2007, un particular interpuso un recurso de alzada en tiempo y forma contra la aprobación definitiva del Plan Parcial alegando que no se garantizaba el suministro de agua a los efectos de cumplir con el artículo 104 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En virtud de este recurso y tras estudiar minuciosamente el expediente la Consejería de Fomento resolvió estimar parcialmente el recurso de alzada, debiendo retrotraer el expediente al momento anterior al acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca.

Tras esta Resolución, en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el día 19 de diciembre de 2008, en relación con este Plan Parcial (Expte. 357/06) se acordó suspender el expediente para dar cumplimiento a las prescripciones de la Confederación Hidrográfica del Duero requiriendo al Ayuntamiento de Terradillos que acreditase la capacidad máxima de impulsión de las actuales instalaciones de captación y la suficiencia del abastecimiento de agua, así como adicionalmente la Comisión Territorial estimó necesario previamente a su aprobación definitiva, que el Plan Parcial se sometiese al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, al estimar que el ámbito de desarrollo correspondía a una zona natural o seminatural.

En virtud de todos estos argumentos la figura urbanística del Plan Parcial es la que es objeto de análisis a efectos ambientales en el presente documento. Mediante esta actuación se promueve por lo tanto el desarrollo de unos terrenos englobados dentro del municipio de Terradillos, anexos a la urbanización de "Los Cisnes", acometiendo para ello la ordenación detallada del sector, mediante el establecimiento de las especificaciones de detalle suficientes para obtener directamente los derechos definidos en el artículo 19.4.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Así pues, de acuerdo a este procedimiento ha sido necesario e indispensable para el desarrollo urbanístico de este sector residencial realizar el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan Parcial, que ha estimado los efectos que la ejecución del mismo puede causar sobre el medio ambiente.

El órgano administrativo competente para tramitar y formular la Declaración de Impacto Ambiental resultante del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, es la Delegación Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de Salamanca, en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 46.2 de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Con el objeto de señalar, describir y evaluar los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente derivados de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial del sector UBZ-R6, el equipo multidisciplinar de CASTELLANA DE INGENIERÍA elaboró el correspondiente documento.

En fecha 2 de enero de 2012 la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León INFORMA FAVORABLEMENTE el desarrollo del documento de Estudio de Impacto Ambiental del Plan Parcial del sector UBZ-R6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos (Salamanca) con expediente Nº EIA-SA-10-46, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en la correspondiente Declaración, sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

III.- CONDICIONES A LOS EFECTOS AMBIENTALES QUE HA DE CUMPLIR EL PLAN PARCIAL

Como consecuencia de la aplicación de la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el BOCYL del Martes, 17 de Enero de 2012 y que se concreta entre las páginas 2510 y 2513, se modifica el Plan, especificándose a continuación las medidas protectoras que corresponden al Plan Parcial y numeradas en el punto 3 de la Declaración:

- Respecto a los puntos: 3.a) Residuos en la fase de obras, 3.b) Residuos peligrosos, 3.c) Residuos urbanos, 3.d) Protección de la atmósfera, 3.e) Protección de las aguas, 3.f) Protección del suelo fértil, 3.i) Protección de las vías pecuarias, 3.j) Protección del patrimonio arqueológico, 3.k) Contaminación lumínica, todos ellos pertenecen a medidas que se recogerán en el proyecto de urbanización, adaptado.
- Respecto al punto 3.g): Protección de la vegetación. La modificación introducida suprime la edificación en la Zona 1 incorporando esta superficie al sistema de espacios libres con lo que se garantiza su protección. El camino actualmente existente queda incluido en zona libre. Se incorporan a las ordenanzas una ordenanza específica que garantiza la protección de las encinas en las áreas residenciales y otra que regula los tratamientos silvícolas de mejora propuestos en los Espacios libres públicos.
- Respecto al punto 3.h): Protección de la avifauna, al estar situado el nido dentro de los Espacios Libres ELP 4 queda garantizada su protección. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta realizar las operaciones más impactantes en su área fuera del período de reproducción de la especie.
- Respecto al punto 3.i): Protección contra incendios. Se cumplen las condiciones del código técnico
 - a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja; se cumple con ello por el retranqueo obligatorio de los edificios de la manzana UAS-3 en su parte trasera de al menos 10 metros según ordenanzas, y por la creación de una vía perimetral paralela al linde posterior de esta manzana.
 - b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 del CTE

Así pues el documento que ahora se presenta recoge lo anterior y, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 128 del RUCyL mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 142, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

DOCUMENTO 1: MEMORIA

DOCUMENTO 1: MEMORIA

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

I.1 .- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN.

El sector UBZ R 6 objeto del presente Plan Parcial, queda situado y delimitado por Normas Urbanísticas Municipales.

En este sector, las NUM establecen los parámetros de ordenación general siguientes:

SECTOR R-6

Superficie: 523.058,00 m²

Uso predominante: Residencial

Aprovechamiento bruto: 0,30 m²/m² (156.917,40 m²)

Densidad: 20 viv/ha (1.046 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 1.569 (40 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 31.383,50 m²

Equipamientos: 31.383,50 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 al abastecimiento de agua mediante la traída desde el río Tormes. Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

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

Al Norte, suelo urbano del núcleo urbano de "El Encinar". En línea recta de 635 m.

Al Sur, camino agrícola que separa el sector del suelo rústico de protección especial de la dehesa. En línea curva de 1.176 m.

Al Este, límite del término municipal entre Terradillos y Calvarrasa de Abajo. En línea quebrada de 680 m

Al Oeste, carretera autonómica CL 510 Salamanca-Alba de Tormes. En las NUM, el límite del sector se ha fijado mediante una línea situada a 28,5 m. del eje de la carretera. En línea curva de 750 m.

I.2 .- TOPOGRAFÍA.

Los terrenos objeto del Plan Parcial presentan una pendiente moderada de una media del 3% aproximadamente continua de Sur a Norte.

La parte más baja está situada en la zona Norte del Sector, con una cota de 877 metros.

Dicha cota se va elevando en dirección Sur hasta alcanzar la cota de 900 metros en el extremo Sur del sector.



Plano topográfico del Sector

Se aporta la topografía y estado actual del sector, donde quedan reflejadas las cotas muestreadas en el levantamiento taquimétrico específicamente realizado para llevar a cabo la presente actuación. Se aporta a continuación la planta general topográfica del ámbito del sector de estudio, donde queda reflejada gráficamente la delimitación del sector y las curvas de nivel existentes en el seno del mismo, las cuales aparecen representada con una equidistancia de 1 metro entre cada una de ellas.

I.3 .- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES.

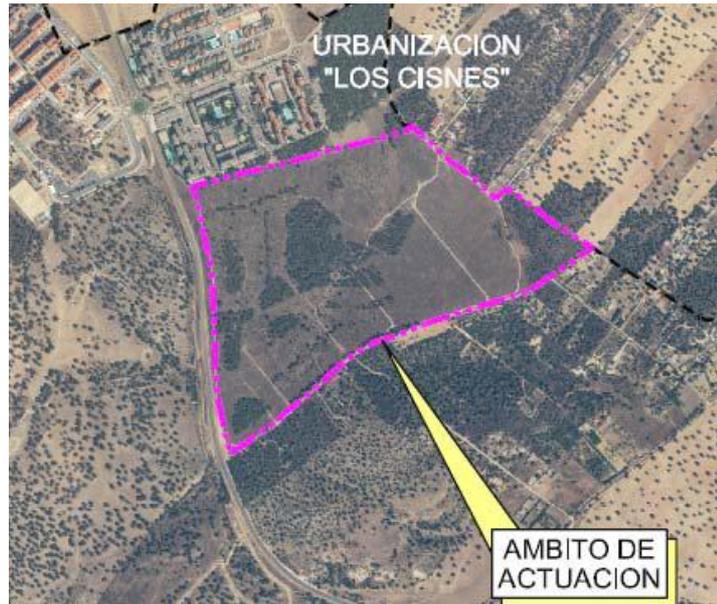
Dada la cercanía existente a la zona urbanizada de la urbanización “El Encinar”, no presenta características naturales que lo hayan hecho objeto de protección desde el punto de vista urbanístico por ser un pinar maderable. Existen encinas, algunas en mal estado; las cuales se conservaran en número adecuado.

La superficie del sector de estudio no cuenta en la actualidad con aprovechamiento agrícola alguno, habiendo sido explotada en los últimos años la mayor parte de su superficie como pastos y pinar maderable.

Dentro de este ámbito también es destacable la presencia de encinas diseminadas, algunas de las cuales ya se conservaron a lo largo de los tajos realizados, así como de carrascas dispersas.



Vistas de la zona que cuenta con carrasca dispersa (a la izquierda) y del pinar (a la derecha), respectivamente



Se incluye a continuación una ortofoto del ámbito de actuación ACTUAL de manera que pueda apreciarse cómo las zonas de vegetación sin desbrozar coinciden con las zonas que prevén reservarse para albergar el sistema local de espacios libres públicos.

En todo caso la zonificación finalmente adoptada, que ha intentado preservar en la mayor medida posible las manchas de vegetación preexistentes (condición recogida en el informe evacuado durante la fase de consultas previas por la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente), obligará ineludiblemente a la eliminación directa de algunos pies de encina para la ejecución de la red viaria, pudiendo integrar algunos otros pies en el acerado de la misma descripción del suelo a proteger.

Aunque el Estudio de Impacto Ambiental considera que no existe ningún Hábitat de Interés Comunitario dentro del sector, en la zona sureste del sector existe unas 3,16 Ha. pobladas de una masa de encinar joven con mayor potencialidad, vigor y densidad que el resto de la parcela que coincide la llamada zona 1 de la que se habla en el Estudio de Impacto Ambiental y que se puede considerar que forma parte del hábitat 6310 «Dehesas Perennifolias de Quercus spp.» dado que en su mayor parte el sector está rodeado por dicho hábitat, clasificado en las NUM de Terradillos como Suelo Rústico de Protección Especial de la Dehesa. Asimismo se constata la presencia dentro sector de nidificación de búho chico (Asio otus).

Con objeto de garantizar el mantenimiento de la zona de nidificación de Búho Chico dentro del sector en el presente Plan Parcial esta zona será protegida y se procederá a su inclusión dentro de los ELP

I.4 .- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Todas las parcelas que forman el Sector objeto del Plan Parcial, pertenecen al, Término Municipal de Terradillos. En el plano I-3 se pueden observar las distintas parcelas.

De acuerdo a los datos catastrales existentes en la actualidad, tenemos las propiedades siguientes:

a) RÚSTICA

<u>Nº ref.</u>	<u>Propietario</u>	<u>Referencia Catastral</u>	<u>Sup.Catastro</u>
1	MARTINSA-FADESA S.A.	37325A003000070000BH	55,3347 has.

Esta finca catastral solo está una parte en el sector UBZ-R6, en concreto , las subparcelas a, b y parte de la c. Ver plano incluido a continuación, las partes incluidas en las parcelas corresponden a la parte delimitada en las Normas Urbanísticas Municipiales. El terreno registrado como propiedad de Martinsa-Fadesa S.A. es el correspondiente a la Relimitación del Sector.

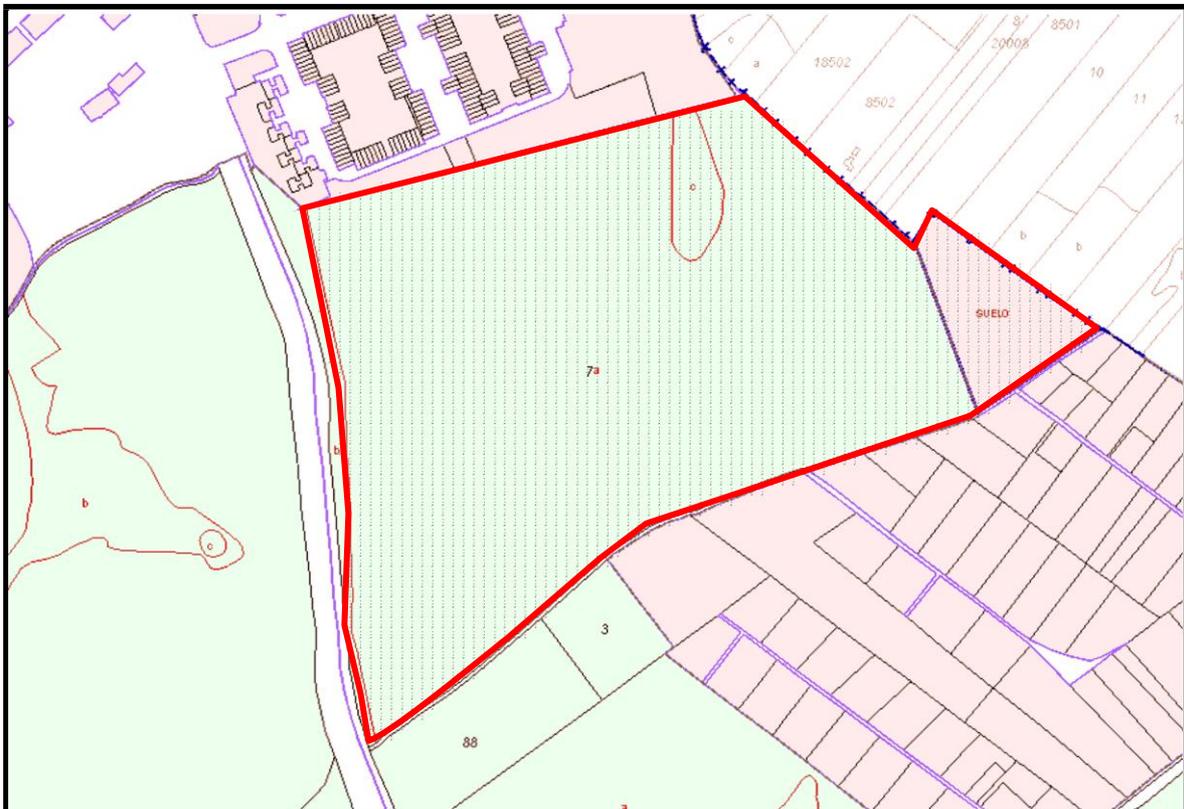
b) URBANA

<u>Nº ref.</u>	<u>Propietario</u>	<u>Referencia Catastral</u>	<u>Sup.Catastro</u>
2	MARTINSA-FADESA S.A.	3887801TL8238N0001PY	3,1649 has.

c) SISTEMA GENERAL

Se incluye la superficie correspondiente a la obtención del Sistema General correspondiente al dos con dos por ciento de la superficie de aprovechamiento del Sector 3.452,18m².

A continuación se incluyen las fichas catastrales de las 2 parcelas catastrales, en la que se delimita la parte afectada correspondiente al Sector:



Parcelas catastrales incluidas dentro del sector de estudio. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Oficina Virtual del Catastro.

I.5 .- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

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

El sector UBZ-R6 dispone de proximidad para conectar con infraestructura general, así como accesos y energía eléctrica.

Líneas eléctricas y telefónicas

En cuanto a las infraestructuras energéticas existentes en la actualidad en el ámbito de estudio, apuntar que fuera del ámbito del sector y en trazado paralelo a la carretera de la red autonómica CL-510 se localizan dos líneas eléctricas aéreas de alta tensión de 13,2 kV de la compañía de distribución IBERDROLA.

Asimismo, también se localiza al oeste de la carretera CL-510, en dirección Norte-Sur el trazado de una línea telefónica, tal y como se refleja en la siguiente imagen de elaboración propia.

Suministro de agua

El suministro de agua potable al sector se obtendría de la red de abastecimiento de agua municipal, la cual se prevé discorra paralela a la carretera CL-510 y conduciría el agua desde el futuro depósito previsto para abastecer las nuevas zonas a urbanizar, por lo que dejará previsto un punto de conexión en la glorieta de acceso situada al suroeste del sector, y para regular y garantizar el suministro de caudal constante se ubicará un depósito de 1000 m³ en la parcela destinada a servicios prevista para ello denominada IS-2. El destino final del agua potable suministrada será satisfacer el consumo previsto de viviendas, equipamientos y zonas de servicios, con un caudal punta de 8,47 l/seg. Por su parte el agua de riego con un caudal punta de 4,42 l/seg se obtendrá de la nueva concesión almacenándola en depósito de 500 m³ adjunto al de agua potable y posteriormente bombeándola a la red diseñada para la limpieza de viales y riegos de zonas verdes.

Por tanto el suministro de agua estaría garantizado por el proyecto de traída de agua desde el río Tormes que ha gestionado el Ayuntamiento durante una época determinada.

La promoción de la actuación urbanística asumiría la parte que le hubiera correspondido del reparto con otros desarrollos y podría entenderse que en el caso de no llevarse a cabo el proyecto previsto, dicha promoción garantizaría por sí misma el abastecimiento de agua, por este procedimiento o por otro alternativo.

Se justifica en el presente Plan Parcial la disposición de agua suficiente apoyándose en la ampliación de la concesión que la Confederación Hidrográfica del Duero hizo a la mancomunidad citada publicada en el BOP nº 40 de 1 marzo de 2010. En este aspecto del ciclo del agua, es decir, el abastecimiento, hay que constatar que el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero que emitió sobre el Plan Parcial con fecha 19 de abril de 2012 y fue registrado en el Ayuntamiento con fecha 10 de mayo de 2012, es favorable a la utilización de la concesión, **por lo que considera el abastecimiento garantizado.**

Se adjunta en anexo a la memoria el informe correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Duero

Resumiendo, se conectará a la red municipal en el punto y las condiciones que determina el Ayuntamiento. En el Norte del sector, hay un depósito municipal colindante con el sector, en el que se realizará un enganche, hasta la finalización de las obras de abastecimiento descritas 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 proyectado.

Alcantarillado residuales y pluviales

Se ha previsto para el alcantarillado del sector una red separativa, planteándose por tanto una red de conductos para la evacuación de las aguas residuales y una red independiente que derive las aguas pluviales recogidas en los viales directamente a cauce público. El caudal previsto para aguas residuales será equivalente al consumo de agua para uso doméstico, ya que el agua para riego no se ha tenido en cuenta al ser absorbida por el terreno. Por lo tanto el caudal máximo diario previsto será de: 1.046 viviendas x 3,5 hab/viv x 200 = 732 m³/día

Se recogerá las aguas residuales mediante una red de alcantarillado que discurrirá por el centro de la red viaria. La red se proyecta con colectores de PVC corrugado exterior y liso interior homologados para saneamiento y diámetro mínimo de 30 cm.

El informe citado de la Confederación Hidrográfica del Duero que emitió sobre el Plan Parcial con fecha 19 de abril de 2012 y fue registrado en el Ayuntamiento con fecha 10 de mayo de 2012, determina en lo que respecta al saneamiento y depuración de las aguas residuales del sector, que no se considerará correcta una propuesta mediante depuradora propia y vertido independiente.

A este respecto, este Organismo de cuenca valora como única opción la conexión de sus aguas residuales a las infraestructuras de saneamiento y/o depuración de la urbanización "Los Cisnes" del municipio de Terradillos y se conectará a la red municipal en el punto y las condiciones que determina el Ayuntamiento y según el Proyecto de Urbanización correspondiente, para la depuración conjunta de los vertidos procedentes de la citada Urbanización y el desarrollo del Sector UBZ-R6. Por tanto, el Plan Parcial contempla esta prescripción de la CHD.

Con respecto a las aguas pluviales, se recogerán las aguas pluviales mediante una red de alcantarillado de hormigón vibropresado o armado según diámetros 30, 40, 60, 80, 100, 120 y 150 cm., con sumideros en ambos bordes de calzada cada 30 metros. 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.

I.6 .- OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.

La superficie del sector de estudio no cuenta en la actualidad con aprovechamiento agrícola alguno, habiendo sido explotada en los últimos años la mayor parte de su superficie como pastos y pinar maderable.

En cuanto al uso edificatorio señalar la ausencia de edificaciones o construcciones dispersas dentro de sus límites.

I.7.- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES.

I.7.1.- De las Normas Urbanísticas:

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 Plán 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:

SECTOR R-6

Superficie: 523.058,00 m²

Uso predominante: Residencial

Aprovechamiento bruto: 0,30 m²/m² (156.917,40 m²)

Densidad: 20 viv/ha (1.046 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 1.569 (40 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 31.383,50 m²

Equipamientos: 31.383,50 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. Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

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.

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

1.7.2.- De la Ley y el Reglamento 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 sin ordenación detallada en los artículos 46 y 47.

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 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 10 y 30 viviendas por hectárea y la obligación de reservar un mínimo del 30% y un máximo del 80% del aprovechamiento para viviendas de protección pública; se reservará el 30% 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:

1.7.2.1.- 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 12 y 18 metros, en caso de no existir retranqueo, la altura máxima no podría sobrepasar los 18 metros para las calles de 12 metros y 27 metros para la calle de 15 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 30 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del Sector con un máximo del 80 por ciento.

I.7.2.2.- 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 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.

40

- 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 calle o 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 las 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 agua 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 Comisaría 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 doméstico será de 0,6 Kw/h por habitante.

- Las líneas de distribución para alumbrado público serán aéreas 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 tendidas aéreas, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijará 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 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

I.7.2.3.- 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, cumpliendo con el apartado 3.a)

La justificación de estas reservas, teniendo en cuenta el artículo citado, queda reflejado en el apartado II.3 de la memoria justificativa.

I.7.2.4.- 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 15 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 del sector es de 523.058,00 metros cuadrados, la superficie mínima para espacios libres por LEY habrá de ser mayor de 26.152,90 metros cuadrados.

Estos espacios, deben cumplir 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.

I.7.2.5.- Reservas de suelo para el sistema local de equipamiento público del sector

De acuerdo con el ya citado artículo 128, y por tratarse de suelo urbanizable delimitado, habrá que prever al menos 15 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 por LEY de 26.152,90 metros cuadrados.

1.7.2.5.1- Reservas de suelo para Sistemas Generales recogidos en las Normas Urbanísticas Municipales

Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

1.7.2.6.- 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).*

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

El artículo 128.2.g, establece:

- 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.*

1.8.- 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 conectada a la carretera mediante paso elevado como requerimiento de la Comisión Territorial de Urbanismo para su desarrollo.

Se proyecta la red viaria interior para comunicar el Sector con la carretera CL-510 de Salamanca a Alba de Tormes a través de una rotonda y un cruce que se diseña de acuerdo con las instrucciones del órgano titular de la carretera: Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

También se deja prevista una posible conexión que se ejecutará si el Ayuntamiento de Terradillos lo considera oportuno mediante la prolongación de la calle Las Azucenas del suelo urbano de la urbanización "Los Cisnes En el plano de proyecto denominado "Red viaria" se observa la previsión de un viario de conexión con el fin de comunicar terrenos del Sector con la Urbanización Los Cisnes, solicitado por el Ayuntamiento.

El ancho de las calles del Sector es de 10/12 metros, excepto la arteria principal que distribuye el tráfico en el Sector que se dispone de 18 metros.

Las calles de 10 metros se componen de calzada (2 bandas de 3,10 metros cada una), acera (2 aceras de 1,90 metros cada una).

Las calles de 12 metros se componen de calzada (2 bandas de 3,00 metros cada una), acera (2 aceras de 1,90 metros cada una) y una banda de aparcamientos laterales en línea con un ancho de 2,20 metros.

El viario de 18 metros se compone de calzada (2 bandas de 3,30 metros cada una), acera (2 aceras de 2.60 metros cada una) dos bandas de aparcamientos laterales en línea con un ancho de 2,20 metros y un carril bici con un ancho de 1.80metros.

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 40 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.

I.9.- EL GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Las NUM de Terradillos fueron aprobadas el 6 de marzo de 2.006 y desde su aprobación no se ha desarrollado ningún instrumento de ordenación detallada sobre el sector que nos ocupa.

I.10.- ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.

Con el fin de salvaguardar en la mayor medida posible las masas arboladas presentes en el sector y en especial la zona situada al sureste denominada Zona 1 y cumpliendo los parámetros urbanísticos aplicables, se ha proyectado la ordenación de forma que se concentran las viviendas en las zonas más desarboladas y se disminuye la superficie de ocupación en aquellas zonas que conlleven eliminación de arbolado. Asimismo en la medida de lo posible en esta zona sureste del sector, se utilizará como vial el camino actualmente existente.



Asimismo con objeto de proteger las encinas que se localicen en el interior de las manzanas residenciales y equipamientos, el Plan Parcial incluye una Ordenanza específica que garantice su protección. De igual forma se incluirá otra Ordenanza específica que regule los tratamientos silvícolas de mejora propuestos en las zonas arboladas incluidas dentro de los Espacios Libres Públicos.

En las parcelas de suelo libre, también éstas serán protegidas. En Ordenanzas del presente Plan Parcial se especifica esta protección.

Dichas Ordenanzas, junto con la nueva propuesta de ordenación que garantiza la protección de la Zona 1, serán informadas con anterioridad a la aprobación definitiva por el Servicio Territorial de Medio Ambiente

Con objeto de garantizar el mantenimiento de la zona de nidificación de Búho Chico dentro del sector a parte de la inclusión de dicha zona dentro de los ELP, en la medida de lo posible se planificarán las actuaciones más impactantes fuera del período de reproducción de dicha especie, estableciéndose en todo caso una franja de protección al nido de 20 m, que se recoge al estar incluido en una zona libre de edificación.

De la prospección arqueológica se concluye la posible continuidad del yacimiento «Calzada», situada junto a la carretera CL-510, por dicha razón se deberá considerar en el proyecto urbanístico que desarrolle el Plan Parcial un control arqueológico de los movimientos de tierra que se efectúen junto a la carretera CL-510, en una franja de 30 m. desde su eje, con objeto de verificar la existencia y conservación de dicha infraestructura histórica y establece, en su caso, las correspondientes medidas de protección y conservación.

I.11.- 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.

I.12.- DETERMINACIONES DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE.

En el capítulo ANTECEDENTES apartado III “**Condicionantes a los efectos ambientales que ha de cumplir el Plan Parcial**” se especifican las medidas correctoras del Servicio Territorial de Medio Ambiente a incorporar en el presente Plan Parcial, condiciones que se han incorporado en el presente documento y que se explican en los ANTECEDENTES.

I.13.- DETERMINACIONES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.

Se cumplen ya las condiciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Duero.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.0.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

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 y Reglamento de Castilla y León, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca a efectos ambientales etc...

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

Dicho objetivo se pretende conseguir de acuerdo a las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos y concretamente del sector UR-6, 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 para el Suelo apto para urbanizar y la Normativa General de las citadas Normas.

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 **respetando 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 norte mediante una transición ordenada así como una transición ordenada de lo urbano a lo rustico.
- Materializar la conexión con la carretera CL-510 con las condiciones exigidas mediante enlace elevado que sirva para el desarrollo del presente Sector y del denominado UZRB-R5.

Partiendo de la ubicación del acceso se pretende la creación de una gran avenida que sirva como distribuidor principal a partir de la cual se distribuyen las comunicaciones secundarias, junto con la creación de un área verde que conecte los diversos espacios residenciales. Esta avenida permitirá un elevado flujo de entrada de vehículos en el sector, a fin de evitar la posible saturación de tráfico de la citada glorieta en la carretera.

- 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 Norte, sector de la urbanización Los Cisnes

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 de manera que articulen adecuadamente el sector y den 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 una gran avenida que sirva como distribuidor principal a partir de la cual se distribuyen las comunicaciones secundarias, junto con la creación de un área verde que conecte los diversos espacios residenciales son las premisas de diseño del sector.
- Garantizar la posible conexión y permeabilidad del viario interior del sector con la calle las Azucenas, del suelo urbano de la urbanización "Los Cisnes".
- Creación de las zonas de espacios libres públicos de modo que favorezcan la continuidad de las encinas existentes con el resto de los encinares próximos manteniendo la continuidad de las zonas no urbanizadas, intentando su introducción en el sector e integrando la parte de vegetación que se pueda incorporar.
- Protección mediante la creación de espacio libre público, en la zona sureste del sector de unas 3,16 Ha. pobladas de una masa de encinar joven con mayor potencialidad, vigor y densidad que el resto de la parcela que coincide la llamada zona 1 de la que se habla en el Estudio de Impacto Ambiental como protección de su flora y fauna ya que se constata la presencia dentro sector de nidificación de búho chico.
- Creación de dos 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.
- Definición de nuevas infraestructuras para el abastecimiento de agua y saneamiento del sector, siendo en el primer caso desde la red municipal existente.
- Configuración de redes separativas de alcantarillado de aguas residuales y de pluviales a fin de poder verter estas últimas en los cauces naturales del terreno.

II.1.- Calificación urbanística.

El uso predominante del sector es residencial libre, junto con el cual, y como únicos usos con aprovechamiento lucrativo, 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 y el uso obligado de equipamiento privado al que se le asigna un coeficiente que se establece en la ficha de ordenación general de las NUM de 0,5. Este coeficiente queda justificado si tenemos en cuenta que el precio máximo de venta para viviendas de protección oficial en Terradillos según se adjunta su cálculo para la vivienda y el 60 por ciento de dicho valor para los anejos de la misma.

Para calcular este valor, se multiplica el precio básico nacional (758 euros/m² útil en la actualidad) por un coeficiente que depende del municipio en el que está la y el tipo de protección de la vivienda.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, la distribución de los municipios en cada ámbito municipal es la siguiente:

Ámbitos municipales	Municipios	
1.º	B	Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid.
	C	Ávila, León, Palencia, Miranda de Ebro y San Andrés del Rabanedo.
2.º	Soria, Zamora, Aranda de Duero, Laguna de Duero y Ponferrada.	
3.º	En la provincia de Ávila: Arenas de San Pedro y Arévalo.	
	En la provincia de Burgos: Alfoz de Quintanadueñas, Briviesca, Cardeñadizo, Modúbar de la Emparedada, Sarracín, Villagonzalo-Pedernales y Villalbilla de Burgos.	
	En la provincia de León: Astorga, Bembibre, Fabero, Garrafe de Torío, La Bañeza, Valverde de la Virgen, Villablino y Villaquilambre.	
	En la provincia de Palencia: Aguilar de Campoo, Grijota, Guardo, Venta de Baños, Villalobón y Villamuriel de Cerrato.	
	En la provincia de Salamanca: Aldeatejada, Arapiles, Béjar, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Ciudad Rodrigo, Doñinos de Salamanca, Monterrubio de Armuña, Moriscos, Peñaranda de Bracamonte, San Cristóbal de la Cuesta, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares de la Reina.	
	En la provincia de Segovia: Cuellar, El Espinar, La Granja de San Ildefonso, La Lastrilla, Palazuelos de Eresma y San Cristóbal de Segovia.	
	En la provincia de Soria: Ágreda, Almazán, Covaleta, Duruelo, El Burgo de Osma, Ólvega, San Esteban de Gormáz y San Leonardo de Yagüe.	
4.º	En la provincia de Valladolid: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, Fuensaldaña, Iscar, La Cistérniga, Medina de Rioseco, Medina del Campo, Mucientes, Olmedo, Peñafiel, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tordesillas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla y Zaratán.	
	En la provincia de Zamora: Benavente y Toro.	
4.º	Resto de municipios de Castilla y León.	

Artículo 2. Coeficientes de precios máximos.

1. Los precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública, así como el de los alojamientos protegidos y el de las viviendas libres usadas, serán, en cada ámbito territorial, el resultado de multiplicar el precio o módulo básico estatal correspondiente por los siguientes coeficientes:

Ámbitos municipales	Vivienda de régimen especial	Vivienda de régimen general	Vivienda de régimen concertado, vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias	Vivienda libres usada	
1	B	1,95	2,08	2,34	2,56
	C	1,73	1,84	2,07	2,08
2	1,40	1,60	1,80	1,60	
3	1,40	1,60	1,70	1,60	
4	1,30	1,40	1,50	1,40	

2. Conforme a lo establecido en el artículo 21.1 letra a del Decreto 52/2002, el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas de promoción directa será el precio establecido en el apartado anterior para las viviendas de régimen especial aplicándose un porcentaje reductor del 35%.

De los 297.757,53 m² de suelo resultante para la construcción en las unidades básicas residenciales, se consideran 252.136,56 m² para las viviendas libres y 45.620,97 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: 156.917,00 m²

- Edificabilidad viviendas libres 109.842,00 m²
- Edificabilidad viviendas protegidas 47.075,00 m²

- **Edificabilidad total privada 156.917,00 m²**

Valor igual a: 523.058,00 x 0,30 = **156.917,40 m²** máximo permitido por las Normas Urbanísticas Municipales.

Cumpliendo con el artículo 122, la edificabilidad que se reserva en el sector destinada a viviendas protegidas será de 47.075,00 m² que se corresponde con el 30% de la Edificabilidad total de 156.917,00 m²
 Valor igual a: 156.917,00 x 0,30 = 47.075,00 m² según el RDU de CL

Las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos, a las que se ha hecho referencia como antecedente a éste Plan Parcial, fija el uso global Residencial UR-6. con una densidad de 20 viv./Ha. y una edificabilidad bruta de 0,30 m²/m² entre otros parámetros.

a) No lucrativo

- Sistemas de espacios libres públicos: jardines y áreas de juego, recreo de niños y espacio libre Z-1.
- Red viaria.
- Infraestructuras (dotaciones).
- Equipamiento público.

b) Lucrativo

- Unidades básicas residenciales, equipamiento privado.

El aprovechamiento de este destino es de 156.917,40 m², del que el 90 por ciento (art. 44.1.b.1º) corresponde a los propietarios de los terrenos y el 10 por ciento al Ayuntamiento y el 2.2 por ciento para obtener el sistema general previsto en las Normas Urbanísticas Municipales lo que implica:

Para cumplir las condiciones exigidas en las Normas Urbanísticas se exige un 20% de índice de variedad urbana incluyéndose en este las viviendas con algún tipo de protección, en el caso que nos ocupa se prevén 376 viviendas con algún tipo de protección, muy superior a las 314 unidades exigidas por la Normativa aplicable con una edificabilidad correspondiente de 47.075,00 m², superando el índice exigido en normas (31.383,48 m²).

Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terreno	141.225,66 m ²
Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento	15.691,74 m ²
Aprovechamiento correspondiente al Sistema General	3.452.,18m ² (2.2%)

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.

II.2.- Reservas de suelo para 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.

II.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del sector.

Sistema viario, alineaciones y rasantes.

Accesos

El sistema viario cuenta en la actualidad con una propuesta de acceso al Sector Ur-2, comunicando la carretera C-510 con éste sector y a su vez con el Sector UBZ-R6 por el Suroeste del mismo.

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, formado por el Vial 1, Vial 2 y Vial 3 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.

Aparcamientos públicos.

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

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 lo que supone en nuestro caso:

$$\frac{156.917,00}{100} \times 1 = 1.569,17 \Rightarrow 1.569 \text{ plazas}$$

En la Ordenación presente se distribuyen 1.570 plazas de aparcamiento público se conforma del modo siguiente, en la parcela de equipamiento público se disponen 38 plazas ubicando en la parcela de equipamiento privado pero de uso público 84 plazas, en las parcelas residenciales colectivas se distribuyen en la REA-1, 51 plazas en la REA-2, 103 plazas, en la REA-3, 94 plazas, y en la REA-4, 64 plazas, 1.136 plazas en viario de las que 40 plazas son para personas de movilidad reducida.

Las plazas están previstas en uno de los lados de cada una de las calles, donde se estima un total de 301 plazas en hilera de 2,20 de ancho por 4,50 de largo (descontando una longitud de 4,50 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 40 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.

II.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector.

Mínimo exigible según las NUM = $20 \times 156.917,40/100 = 31.383,48 \text{ m}^2$

La superficie prevista esta dividida en seis zonas situadas en la zona central del sector y conectadas mediante recorridos peatonales más el suelo de la zona 1 descrita en la memoria ambiental.

$5.119,00 + 3.606,40 + 21.376,05 + 8.673,25 + 31.807,14 + 978,00 = 71.559,84 \text{ m}^2 > 31.383,48 \text{ m}^2$

II.5.- Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector

Mínimo exigible según las NUM = $20 \times 156.917,40/100 = 31.383,48 \text{ m}^2$

La superficie prevista esta dividida en dos zonas situadas en la zona central del sector, al lado de una zona verde es de

$17.032,50 + 16.353,40 = 33.385,90 \text{ m}^2 > 31.383,48 \text{ m}^2$

II.6.- Determinación del aprovechamiento medio.

Teniendo en cuenta las reglas establecidas en el artículo 107, obtenemos el aprovechamiento medio dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector.

- Aprovechamiento viviendas libres $109.842,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 109.842,00 \text{ m}^2$
- Aprovechamiento viviendas protegidas $47.075,00 \text{ m}^2 \times 0,60 = 28.245,00 \text{ m}^2$

• **Aprovechamiento lucrativo total** **138.087,00 m²**

Aprovechamiento medio = $138.087,00 \text{ m}^2/523.058,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,264}$

Dadas las características del sector objeto del Plan, este 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 propone es sistema de concierto (propietario único) que deberá ser definido definitivamente en el Proyecto de Actuación.

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.

II. 7.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN DOS O MÁS ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.

Dada la superficie y características de la propiedad del Sector, se ha previsto una sola unidad de actuación que coincide con el ámbito del sector del PP.

Se realizará en una única etapa de urbanización.

El sistema de gestión urbanística será concierto al darse los presupuestos establecidos en el artº. 78.1. del LUCyL: sector de un solo propietario.

Por tanto tras la aprobación definitiva del PP, se procederá a la tramitación del Proyecto de Actuación que incluirá la reparcelación, cesiones de terrenos y la urbanización del sector.

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

II. 8.- PLAN DE ETAPAS.

II.8.1.- 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.

II.8.2.- Actos previos a la ejecución.

Una vez aprobado el Plan Parcial definitivamente, se prevé la presentación del proyecto de Actuación a la vez que el proyecto de Urbanización para su aprobación por parte del Ayuntamiento.

II.8.3.- Etapas de Urbanización.

Por la entidad del Plan Parcial, en cuyo ámbito territorial se pueden hacer 1.046 viviendas como máximo, se ha previsto una sola etapa, para la que se considera una duración máxima de 7,5 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.

II.8.4.- 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.

III.- MEMORIA VINCULANTE

III.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales (Normas Urbanísticas Municipales), 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 la memoria justificativa se especifican los datos que justifican el respeto a las especificaciones establecidas tanto en las Normas Urbanísticas Municipales como en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se recogen a continuación y que junto con el CUADRO RESUMEN y el documento "NORMATIVA" tendrá el carácter de vinculante:

- Superficie del Sector: 523.058,00 m²
- Uso Predominante:
 - a) Residencial: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada y colectiva.
- Usos Compatibles:
 - a) Automóvil: garajes privados y públicos.
 - b) Religioso: cualquier tipo.
 - c) Deportivo: cualquier tipo.
 - d) Hotelero: cualquier tipo.
 - e) Comercio: cualquier tipo, con las limitaciones que se marcan para cada uso de suelo.
 - f) Cultural: cualquier tipo.
 - g) Sanitario: cualquier tipo.
 - h) Espectáculos: cualquier tipo.
 - i) Oficinas: cualquier tipo.
- Usos Prohibidos:
 - a) Industria: cualquier tipo.
 - b) Automóvil: talleres en general.

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

- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR UR-6	523.058,00 m ²
- Densidad (RUCyL):	20-30 viv./Ha
- Mínimo de viviendas:	1.046 Viv.
- Máximo de viviendas: 20 x 52,3058 =	1.046 Viv.
- Edificabilidad bruta (0,30 m ² /m ²):	156.917,40 m ²
- Superficie de terreno para viviendas:	297.757,53 m ²
- Superficie de terreno para viviendas libres:	252.136,56 m ²
- Superficie de terreno para viviendas con P.P:	45.620,97 m ²
- Edificabilidad viviendas libres	109.842,00 m ²
- Edificabilidad viviendas con P.P.	47.075,00 m ²
- Edificabilidad total viviendas: 109.842,00 + 47.075,00 =	156.917,00 m ²
- Coeficientes de ponderación: VPP:0,60 /Equip. privado:0,50	
- Edificabilidad ponderada viviendas con P.P: 47.075,00 x 0,60 =	28.245,00 m ²
- Edificabilidad total después de la ponderación: 109.842,00 + 28.245,00	138.087,00 m ²
- Aprovechamiento medio: 138.087,00 /523.058,00 =	0,2640 m ² u.p.
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: exigibles: 20/100x 156.917,40=	31.383,48 m ²
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: previsto:	71.559,84 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos públicos: exigibles: 20/100 x 156.917,40 =	31.383,48 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos públicos: previsto:	33.385,90 m ²
- Edificabilidad equipamiento público	30.000,00 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares instalaciones servicios urbanos públicos	2.750,00 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares públicas en espacios libres públicos	1.400,00 m ²
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: exigibles: 1/100 x 156.917,00 =	1.569 plazas
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: previsto:	1.570 Plazas
-Edificabilidad privada total	156.917,00 m ²
-Edificabilidad total (incluidos las dotaciones públicas)	191.067,00 m ²

III.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.

III.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.

III.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 y sus suelos urbanizables como a Calvarrasa de Arriba. 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.

IV.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN. PLAN PARCIAL SECTOR 6 DE TERRADILLOS

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.

IV.1 NORMAS DE ORDENACION GENERAL

IV.1.1.- Reservas de suelo para 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.

a) Red de abastecimiento de aguas y redes 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 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. Entre los dos suministros tiene que superar una dotación de 300 litros/habitantes-día.

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.

Considerando una ocupación de zona ajardinada del 20% en cada parcela, la dotación de agua necesaria en el Sector objeto del Plan Parcial es la siguiente:

El suministro de agua potable al Sector se obtendrá de la red de abastecimiento de agua municipal en el punto y las condiciones que determina el Ayuntamiento.

Se dejará previsto un punto de conexión en la glorieta de acceso situada al suroeste del Sector, y para regular y garantizar el suministro de caudal constante se ubicará un depósito de 1000 m³ en la parcela destinada a servicios prevista para ello denominada IS-2. El destino final del agua potable suministrada será satisfacer el consumo previsto de Viviendas, Zonas de Equipamientos y Zonas de Servicios con un caudal punta de 30,25 l/seg.

El consumo previsto para este desarrollo sería el siguiente:

- **Agua potable:** El número de viviendas previstas en el sector es de 1.046 viviendas.

La dotación es de 200 l/hab/día, el consumo resultante es:

$$1.046 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 200 \text{ l/hab/día} = 732.200 \text{ l/día}$$

$$732.200 \text{ l} / 86.400 \text{ s/día} = 8,47 \text{ l/s}$$

• **Agua para riego:** Las zonas verdes regables tienen una superficie de 3,97 ha., la dotación es de 0,50 l/seg ha, y la superficie destinada a viales son 12,40 ha con una dotación de 0,20 l/seg ha, luego el consumo diario para agua de riego será:

$$3,87 \text{ ha} \times 0,50 \text{ l/seg ha} = 1,94 \text{ l/seg}$$
$$12,40 \text{ ha} \times 0,20 \text{ l/seg ha} = 2,48 \text{ l/seg}$$

Lo que supone un total de 4,42 l/seg

El agua de riego se obtendrá de la de la nueva concesión, almacenándola en un depósito de 500 m³ adjunto al de agua potable en la parcela IS-2 y posteriormente bombeándola a la red diseñada para la limpieza de viales y riegos de zonas verdes.

• **Regulación:** Para una adecuada regulación se diseñaran dos depósitos de regulación, uno con capacidad de 1.000 m³ para regulación diaria para la red de abastecimiento de agua potable, y se diseña otro depósito de 500 m³ para almacenamiento de agua y posterior bombeo para la red de riego.

Se incluyen las correspondientes válvulas de corte, desagües, ventosas, bocas de riego, hidrantes contra incendios, acometidas a todas las parcelas y equipamientos.

Las redes de abastecimiento y riego se diseñarán de tal forma que aseguren el suministro de caudal punta según las necesidades del sector.

• **Incendios:** Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada como máximo cada 100 m. La presión mínima garantizada en parcelas será de 6 atm.

• **Materiales:** Tanto para la red de abastecimiento de agua potable como para la red de riego se han diseñado tuberías de Polietileno con presión nominal de 10 atm.

b) Red de alcantarillado.

Red de alcantarillado de aguas pluviales y fecales

Sistema empleado: Se utilizan redes separativas de aguas pluviales y aguas residuales.

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:

$$1046 \times 3,5 \times 200 = 732 \text{ m}^3/\text{día.}$$

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) Conexión.

Se conectará a la red municipal en el punto y las condiciones que determina el Ayuntamiento de la red de la urbanización "Los Cisnes" del municipio de Terradillos y según el Proyecto de Urbanización correspondiente, para la depuración conjunta de los vertidos procedentes de la citada Urbanización y el desarrollo del Sector UBZ-R6, cumpliendo el Plan Parcial con la prescripción del informe de la CHD.

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 o de PVC reforzado, según diámetros 30, 40, 60, 80, 100, 120 y 150 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) Red de distribución de energía eléctrica.

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 y 110 mm subterráneos en acera y espacios libres señalizados y reforzados con hormigón en sus cruces con las calzadas del sistema viario.

Inicialmente, según conversaciones mantenidas con la compañía suministradora, se prevé conectar el Sector en dos puntos:

Un punto al norte ubicado en la urbanización existente de "Los Cisnes"; dicho centro de conexión es el CT-130449650 "Los cisnes II", y se encuentra a una distancia aproximada del Sector de 400 m.

Así mismo para completar y garantizar el suministro de energía, se propone cruzar la carretera C-510 al suroeste del Sector y dejar una arqueta para futura conexión con una canalización del Alta Tensión, la cual se prevé discurra paralela a la carretera y en el lateral de la misma.

Red 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.

d) Red de alumbrado público.

La iluminación del sistema viario y sendas peatonales de zonas verdes se realizará de acuerdo con las directrices marcadas por las Normas Urbanísticas Municipales referentes al sistema de iluminación, materiales, iluminancias, uniformidades, luminancias, estética y diseño de las luminarias, etc.

Así para la red viaria se ha seleccionado un punto de luz compuesto de báculo de 8 m con luminaria cerrada y lámpara de tecnología LED con luminarias autónomas y telegestionadas (equivalente a 150 W). La separación máxima entre puntos de luz para los diferentes anchos de viales de entre 23 m y 10 m, oscila entre 20 y de 25 m, con una disposición bilateral, unilateral y al tresbolillo.

Para las sendas peatonales se ha diseñado un punto de luz con columna de 4 m con luminaria cerrada y de tecnología LED con luminarias autónomas y telegestionadas (equivalente a 100 W). Su distribución en planta es al tresbolillo cada 16 m.

Con los diseños de punto de luz y distribución en planta se consiguen coeficientes de uniformidad superiores a 1/3.

El suministro de energía eléctrica a los puntos de luz se realizará con canalización subterránea en acera con tubo de PVC Ø 110 mm y 90 mm, se dispondrán cuadros de mandos en cada circuito, así como la pertinente toma de tierra al final de línea.

Red de telefonía

El punto de suministro se ubica en la zona norte del Sector, en una arqueta existente, definida en plano, situada en la urbanización "Los Cisnes", en la parte correspondiente a "Los Nardos".

Se diseña red de telefonía según los criterios de la compañía suministradora con tubería enterrada de PE de dos y cuatro tubos de 125 mm de diámetro y dos tubos de PE de 63 mm. Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de PE protegidos en prismas de hormigón, y los armarios de distribución o R.I.T.U. se dispondrán convenientemente para dar servicio de telefonía a todas las viviendas según la legislación vigente.

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 suroeste del Sector, en la zona de acceso mediante la glorieta desde la carretera C-510.

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.

Red de gas

Según informa la compañía suministradora, actualmente no existe ninguna conducción cercana a éste Sector, no obstante estiman en un futuro canalizar gas para abastecer la demanda requerida, y propone que la conexión con la red futura se haga por el suroeste del Sector, en la zona de glorieta de acceso desde la C-510, ya que la futura canalización discurrirá paralela a la misma.

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.

Parques y jardines

En los parques y jardines se proyecta tratamiento del terreno natural añadiendo tierra vegetal, además se diseñan senderos peatonales en zahorras delimitados por bordillos de jardín. 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, suministro de agua potable y de riego.

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 42 contenedores para el Sector.

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

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.

e) Pavimentación.

En los planos de la red de vías públicas se definen geométricamente 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.

e.1) 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:

- 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.

- 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.

- Vados peatonales y paso 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.

- Aparcamientos

Las características de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, se especifican en el apartado siguiente.

IV.1.2.- Reservas de suelo para las vías públicas del sector.

Sistema viario, alineaciones y rasantes.

Accesos

El sistema viario cuenta en la actualidad con una propuesta de acceso al Sector Ur-2, comunicando la carretera C-510 con éste sector y a su vez con el Sector UBZ-R6 por el Suroeste del mismo.

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, formado por el Vial 1, Vial 2 y Vial 3 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.

A continuación se describen los viales del sistema viario interior:

Vial 1: Nace en la glorieta posterior al acceso por la carretera C-510 y se prolonga hacia el Este hasta la intersección con el Vial 3 y el Vial 11. Forma parte de la red viaria principal. Tiene una longitud de 783 m y sección tipo A-A

Vial 2: Nace en la glorieta posterior al acceso por la carretera C-510 y se prolonga hacia el Norte hasta una tercera glorieta de la que nacen el Vial 3, el Vial 7 y el Vial 9. Forma parte de la red viaria principal. Tiene una longitud de 614 m y una sección tipo A-A.

Vial 3: Comienza en la intersección con el Vial 1 y el Vial 11, se prolonga hacia el Noroeste y finaliza en la glorieta donde enlaza con el Vial 2. Forma parte de la red viaria principal. Tiene una longitud de 649 m y una sección tipo A-A.

Vial 4: Nace en la glorieta posterior al acceso por la carretera C-510 y dirección hacia el Sur y posteriormente, con un cambio de dirección, se dirige paralelo al Vial 1, hasta unirse de nuevo al Vial 1. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 395 m y una sección tipo B-B y D-D.

Vial 5: Tiene su origen en un tramo intermedio del Vial 2, y en se dirige paralelo al Vial 1 hasta finalizar en el cruce con el Vial 11 en un punto intermedio. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 746 m y una sección tipo B-B.

Vial 6: Nace perpendicular al Vial 1, en un tramo intermedio de éste y finaliza en el tramo intermedio del Vial 2. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 351 m y una sección tipo B-B.

Vial 7: Está situado al Norte del Sector, comienza en la glorieta de unión de Vial 2, Vial 3 y Vial 9 y tiene su punto final perpendicular al vial 8. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 379 m y una sección tipo B-B.

Vial 8: Tiene su origen en un tramo intermedio el Vial 2, perpendicular a éste y cercano al comienzo del Vial 5, situado al Oeste del Sector, se distancia del Vial 2 perpendicularmente, discurre paralelo al mismo y entronca de nuevo al Vial 2 más al norte y perpendicularmente. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 469 m y una sección tipo C-C.

Vial 9: Comienza en la glorieta de unión del Vial 2, Vial 3 y Vial 7 y con dirección Sur comunica esta glorieta con el Vial 1 en un punto intermedio. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 497 m y una sección tipo B-B.

Vial 10: Comunica perpendicularmente, desde puntos intermedios, el Vial 3 con el Vial 9. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 152 m y una sección tipo E-E y G-G.

Vial 11: Nace en la intersección con el Vial 1 y Vial 3, discurre paralelo al Vial 3 y posteriormente vuelve a conectarse al Vial 3. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 680 m y una sección tipo B-B.

Vial 12: Comunica perpendicularmente, desde puntos intermedios, el Vial 9 con el Vial 3 y se prolonga hasta el Vial 11. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 258 m y una sección tipo E-E, G-G y C-C.

Vial 13: Une la glorieta que enlaza con la carretera C-510 y la glorieta de unión del Vial 1, Vial 2 y Vial 4. Forma parte de la red viaria secundaria. Tiene una longitud de 95 m y una sección tipo F-F.

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 3 m. Su longitud es de 850 m.

Secciones tipo

Tipo A-A:

Está compuesta por calzada central de 6,60 m de anchura, zona de aparcamientos en línea de 2,20 m de anchura a ambos lados de la calzada, carril bici de 1,80 m, bordillo y aceras de 2,40 m a cada lado. La anchura total es de 18 m.

Tipo B-B:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en línea de 2,20 m de anchura a un lado de la calzada, bordillo y aceras de 1,70 m a cada lado. La anchura total es de 12 m.

Tipo C-C:

Está compuesta por calzada central de 6,20 m de anchura, , bordillo y aceras de 1,70 m a cada lado. La anchura total es de 10 m.

Tipo D-D:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en batería de uso exclusivo para minusválidos de 4,50 m de anchura a un lado de la calzada, zona de acercamiento de 1,50 m, bordillo y aceras de 1,70 m a cada lado. La anchura total es de 15,80 m.

Tipo E-E:

Está compuesta por calzada central de 6,00 m de anchura, zona de aparcamientos en línea de uso exclusivo para minusválidos de 2,20 m de anchura a un lado de la calzada, zona de acercamiento de 1,20 m, bordillo y aceras de 1,70 m a cada lado. La anchura total es de 13,20 m.

Tipo F-F:

Está compuesta por dos calzadas centrales ambas de 7,00 m de anchura, una mediana de separación de 2,60 m, bordillos y aceras de 2,80 m a cada lado. La anchura total es de 23 m.

Tipo G-G:

Está compuesta por una calzada central de 6,00 m de anchura, bordillos y aceras de 1,70 m y 5,10 m a cada lado. Complementa a la Sección Tipo E-E en las zonas sin aparcamiento de uso exclusivo para minusválidos. La anchura total es de 13,20 m.

Cabe destacar que para las glorietas se prevé una sección tipo que consta de un carril central de 10,40 m, una zona verde en el centro de diámetro 24,60, bordillo y acera de 4,90 m y zonas en las que se sustituye ésta por un carril bici de 1,80 m y una acera de 3,10 m. El radio de la glorieta desde su centro hasta el punto más alejado es de 28 m.

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.

Aparcamientos públicos.

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

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 lo que supone en nuestro caso:

$$\frac{156.917,00}{100} \times 1 = 1569,17 \Rightarrow 1.569 \text{ plazas}$$

En la Ordenación presente se distribuyen 1570 en la parcela de equipamiento público se disponen 38 plazas ubicando en la parcela de equipamiento privado pero de uso público 84 plazas, en las parcelas residenciales colectivas se distribuyen en la REA-1, 51 plazas en la REA-2, 103 plazas, en la REA-3, 94 plazas, y en la REA-4, 64 plazas, 1.136 plazas en viario de las que 40 plazas son para personas de movilidad reducida.

Las plazas están previstas en uno de los lados de cada una de las calles, donde se estima un total de 301 plazas en hilera de 2,20 de ancho por 4,50 de largo (descontando una longitud de 4,50 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 40 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.

IV.1.2.- CONDICIONES GENERALES.

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.

- **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 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 m 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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.
- **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.

IV. 2. 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.

IV.3. ORDENANZAS DE USO DEL SUELO.

Se desarrollan a continuación las 8 fichas de ordenanzas correspondientes a cada una de las zonas que se han establecido en la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial (Plano de Ordenación):

- REP/REA: Residencial colectiva.
- UAS: Residencial unifamiliar aislada.
- UAD: Residencial unifamiliar adosada.
- UAP: Residencial unifamiliar pareada.
- EQP: Equipamiento Público.
- ELP: Espacios libres de uso público (P: Peatonales/ ZV: Zonas verdes /J: Juegos).
- IS: Servicios urbanos.
- V: Viario público.

REP/REA: Residencial Colectiva en Bloque Abierto.	
Delimitación:	Ambitos señalados en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas REP/REA: REP-1, REP-2, REA-1, REA-2 ,REA-3 y REA-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 Administrativo, oficinas (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 O.1. Zonificación, 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:	2.000 m ² .
Ocupación:	No se limita dentro de las condiciones de alineaciones señaladas.
Densidad	REP-1 .- 140 viviendas libres/ 105 V. libres + 70 V.P. joven = 175 viviendas., REP-2 .- 118 viviendas libres/ 88 V. libres + 59 V.P. joven = 147 viviendas. REA-1 .- 40 viviendas de protección pública (V.P.P.)/ 30 V.P.P.+ 20 V.P. joven = 50 viviendas., REA-2 .- 92 viviendas de protección pública (V.P.P.)/ 69 V.P.P.+ 46 V.P. joven = 115 viviendas., REA-3 .- 100 viviendas de protección pública (V.P.P.)/ 75 V.P.P.+ 50 V.P. joven = 125 viviendas., REA-4 .- 144 viviendas de protección pública (V.P.P.)/ 108 V.P.P.+ 72 V.P. joven = 180 viviendas.,
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 5m.
Retranqueos:	3 m. a cualquiera de los límites de parcela.
Aparcamientos de uso público vinculados:	Parcela REP-1. 60 plazas. Parcela REP-2. 114 plazas. Parcela REA-1. 60 plazas. Parcela REA-2. 114 plazas. Parcela REP-3. 64 plazas. Parcela REP-4. 99 plazas.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m ² construidos. 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, se podrá inscribir un círculo de 12m en algún punto del espacio. La pendiente de cubierta no puede superar 50 grados, y la cumbrera 3,75 m. desde cornisa. Para el uso del bajo cubierta vinculado o no al uso inferior, la altura de la edificación será B+II+BC,(h=11.40m). Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente y un retranqueo de 2m. Computaran edificabilidad los espacios con altura > 1,50 m. Se admite cubierta plana. Se preservará en las parcelas las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las zonas libres de arbolado y cumpliendo con las especificaciones presentes o futuras de Medio Ambiente.

UAS: Residencial unifamiliar aislada.	
Delimitación:	Ambitos señalados en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas UAS: UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4, UAS-5, y UAS-6.
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar aislada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Administrativo. (hasta 200m ²) Oficinas. (hasta 200 m ²) Equipamiento. (hasta 200 m ²)
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 O.1. Zonificación, 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:	400 m ² .
Ocupación:	No se limita cumpliendo retranqueos.
Retranqueos:	3 m. a todos los linderos. Las edificaciones en la manzana UAS-3 tendrán además un retranqueo trasero de 10m. mínimo, libre de arbustos y vegetal como protección de incendios de la zona libre pública ELP-5
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m ² construidos. 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 m. 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 m. Se admite cubierta plana. Se preservará en las parcelas las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las zonas libres de arbolado y cumpliendo con las especificaciones presentes o futuras de Medio Ambiente.

UAD: Residencial unifamiliar adosada.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas UAD: UAD-1, UAD-2, UAD-3, UAD-4 y UAD-5.
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar adosada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Administrativo. (hasta 500 m ²) Oficinas. (hasta 500 m ²) Comercial. (hasta 500 m ²) Hostelero. (hasta 500 m ²) Equipamiento. (hasta 500 m ²)
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 O.1. Zonificación, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	Baja + I (7,50 m. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo retranqueos.
Parcela mínima:	125 m ² .
Ocupación:	No se limita cumpliendo retranqueos.
Retranqueos:	3 m. a linderos trasero. No en fachada ni linderos laterales.
Otras condiciones:	<p>Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m² construidos.</p> <p>Será obligatorio la presentación de proyectos que contengan el desarrollo al menos de cuatro parcelas resultantes.</p> <p>Se prohíben cierres provisionales en planta baja, debiendo mantener un tratamiento conjunto de fachadas.</p> <p>En el caso de patios abiertos o retranqueos en planta baja, deberá materializarse la alineación con un elemento de cierre de fábrica.</p> <p>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.</p> <p>La pendiente no puede superar 50 grados, y la cumbrera 3,75 m. desde cornisa.</p> <p>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 m. Se admite cubierta plana.</p> <p>Se preservará en las parcelas las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las zonas libres de arbolado y cumpliendo con las especificaciones presentes o futuras de Medio Ambiente.</p>

UAP: Residencial unifamiliar pareada.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas UAP: UAP-1 y UAP-2.
Uso pormenorizado:	Residencial vivienda unifamiliar pareada.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano). Administrativo. (hasta 500 m ²) Oficinas. (hasta 500 m ²) Comercial. (hasta 500 m ²) Hostelero. (hasta 500 m ²) Equipamiento. (hasta 500 m ²)
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 O.1. Zonificación, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
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 m. a lindero trasero. No en fachada ni el lindero central cada 2 viviendas.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje / 100 m ² construidos. 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 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 cumbre 3,75 m. 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 m. Se admite cubierta plana. Se preservará en las parcelas las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las zonas libres de arbolado y cumpliendo con las especificaciones presentes o futuras de Medio Ambiente.

EQP: Equipamiento público	
Delimitación:	Ambitos señalados en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas EQP-1y EQP-2: Equipamiento público.
Uso pormenorizado:	Equipamiento educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos. Los espacios comerciales no podrán superar un 20% de la edificabilidad asignada a la parcela matriz.
Usos compatibles:	Garaje-aparcamiento (planta baja o sótano).
Usos prohibidos:	Industriales, residenciales y el resto.
Tipología:	Edificios aislados.
Edificabilidad:	La señalada para cada zona en el plano de ordenación O.1. Zonificación, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	Baja + III (14.00 m. a cara inferior de forjado).
Fondos:	No se limitan cumpliendo los retranqueos.
Parcela mínima:	500 m2.
Ocupación:	No se limita cumpliendo los retranqueos.
Retranqueos:	3 m. a cualquier lindero.
Aparcamientos de uso público vinculados:	Parcela EQP-1. 84 plazas. Parcela EQP-2. 38 plazas.
Otras condiciones:	Es obligatoria 1 plaza de garaje en el interior de la parcela / 100 m2 construidos 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 cumbrera 3,75 m. 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 m. Se admite cubierta plana. Se preservará en las parcelas las encinas existentes conservando su estado natural, situándose la edificación en las zonas libres de arbolado y cumpliendo con las especificaciones presentes o futuras de Medio Ambiente.

ELP: Espacios libres de uso público.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas ELP: ELP-1, ELP-2, ELP-3, ELP-4, ELP-5 y ELP-6.
Uso pormenorizado:	Zonas libres de edificación: P: peatonales – Estancia y circulación de personas. ZV: 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 O.1. Zonificación, y en cuadro resumen de la memoria vinculante.
Altura máxima:	---
Fondos:	---
Parcela mínima:	Indivisible
Ocupación:	---
Retranqueos:	2 m. para cualquier instalación.
Otras condiciones:	<p>Solo se admiten instalaciones subterráneas y elementos de mobiliario urbano. Se conservarán el mayor número de encinas posible, que estén en buen estado procurando evitar la alteración de las mismas, se procurará conservar e integrar el pinar existente que esté en buen estado</p> <p>En el proyecto de urbanización deberán definirse las especies vegetales autóctonas a plantar en las zonas verdes con exactitud no pudiendo ser esta zona inferior al 50 % del total de ELP.</p> <p>En el proyecto de urbanización deberán definirse el equipamiento adecuado a instalar en las zonas de juego señaladas en planos.</p> <p>Con objeto de acondicionar la actual vegetación presente en los espacios libres públicos, se llevará a cabo cuando las circunstancias lo requieran la ordenación y mejora de las masas vegetales existentes mediante tratamientos selvícolas específicos, eliminando aquellos especímenes alóctonos que se encuentren presentes en dichas zonas. Estos tratamientos deberán se autorizados previamente por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca.</p>

IS/CT: Servicios urbanos.	
Delimitación:	Ámbitos señalados en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos, con esta ordenanza. Siglas IS/CT: IS-1, IS-2, CT-1, CT-2, CT-3, CT-4, CT-5, y CT-6.
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 O.1. Zonificación, 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.

VP: Viario Público.	
Delimitación:	Ámbitos señalados sin trama (en blanco) ni siglas, en el plano de ordenación O-2: Calificación y Usos.
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:	0,00 m ² /m ²
Altura máxima:	---
Fondos:	---
Parcela mínima:	---
Ocupación:	Solo mobiliario urbano.
Retranqueos:	---
Otras condiciones:	---

CUADRO RESUMEN DEL SECTOR 6 DE TERRADILLOS

	DENOMINACION	UNIDADES	VIV+VJOVEN	m ²	m ²	m ² /UD	m ²
	LUCRATIVA	Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS	SUELO/VIV	TOTAL SUELO	EDF. VIV	EDIF. TOTAL
RESIDENCIAL							
AISLADA							
	UAS-1	16		762,44	12.199,00	240	3.840,00
	UAS-2	21		838,99	17.618,70	240	5.040,00
	UAS-3	22		864,13	19.011,00	240	5.280,00
	UAS-4	30		905,98	27.179,46	240	7.200,00
	UAS-5	30		836,36	25.091,05	240	7.200,00
	UAS-6	22		707,18	15.557,90	240	5.280,00
		141		827,35	116.657,11		33.840,00
PAREADA							
	UAP-1	40		548,72	21.948,60	190	7.600,00
	UAP-2	32		550,39	17.612,50	190	6.080,00
		72		549,45	39.561,10		13.680,00
ADOSADA							
	UAD-1	42	32+21	303,08	12.729,30	160	6.720,00
	UAD-2	32	24+16	309,32	9.898,30	160	5.120,00
	UAD-3	38	29+19	350,58	13.321,90	160	6.080,00
	UAD-4	42	32+21	362,69	15.232,85	160	6.720,00
	UAD-5	45	34+22	239,24	10.766,00	160	7.200,00
		199	250	311,29	61.948,35		31.840,00
COLECTIVA LIBRE							
	REP-1	140	105+70	135,54	18.976,60	118,15	16.541,00
	REP-2	118	88+59	127,06	14.993,40	118,15	13.941,00
		258	322	131,67	33.970,00		30.482,00
VPP							
	REA-1(V.P.P.)	40	30+20	118,39	4.735,60	125,2	5.008,00
	REA-2(V.P.P.)	92	69+46	130,43	11.199,55	125,2	11.518,00
	REA-3(V.P.P.)	100	75+50	121,04	12.104,40	125,2	12.520,00
	REA-4(V.P.P.)	144	108+72	122,09	17.581,42	125,2	18.029,00
		376	470	121,33	45.620,97		47.075,00
total residencial		1.046		284,66	297.757,53		156.917,00
EQUIPAMIENTO							
	EQP-1			Público	17.032,50		15.000,00
	EQP-2			Público	16.353,40		15.000,00
					33.385,90		30.000,00
SERVICIOS URBANOS							
	IS-1				3.327,10		2.000,00
	IS-2				1.429,65		510,00
	CT-1				54,70		40,00
	CT-2				41,25		40,00
	CT-3				41,95		40,00
	CT-4				41,25		40,00
	CT-5				62,15		40,00
	CT-6				41,25		40,00
					5.039,30		2.750,00
ESPACIO LIBRE							
	ELP-1				5.119,00		
	ELP-2				3.606,40		
	ELP-3				21.376,05		
	ELP-4				8.673,25		
	ELP-5				31.807,14		
	ELP-6				978,00		
					71.559,84		1.400,00
VIARIO							
					91.855,66		0,00
					91.855,66		0,00

IV.4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

IV.4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

IV.4.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

IV.4.3.- ESTUDIO ECONÓMICO. VIABILIDAD

IV.5- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IV.4- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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 indican a continuación.

IV.4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

Red de abastecimiento de aguas y redes 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.

El suministro de agua potable y riego al Sector se obtendrá de la red de abastecimiento de agua municipal

Las redes de abastecimiento y riego se diseñarán de tal forma que aseguren el suministro de caudal punta según las necesidades del sector.

Se diseñan dos depósitos de regulación, uno con capacidad de 1000 m³ para regulación diaria para la red de abastecimiento de agua potable, y se diseña otro depósito de 500 m³ para almacenamiento de agua tratada y posterior bombeo para la red de riego.

Se dispondrán hidrantes contra incendios con salida normalizada como máximo cada 100 m. La presión mínima garantizada en parcelas será de 6 atm.

Tanto para la red de abastecimiento de agua potable como para la red de riego se han diseñado tuberías de Polietileno con presión nominal de 10 atm.

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 alcantarillado.

Red de alcantarillado de aguas pluviales y fecales

Sistema empleado

Se utilizan redes separativas de aguas pluviales y aguas residuales.

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.

Se conectará a la red municipal como se indica anteriormente.

c) Red de distribución de energía eléctrica.

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 y 110 mm subterráneos en acera y espacios libres señalizados y reforzados con hormigón en sus cruces con las calzadas del sistema viario.

Red 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.

Red de alumbrado público.

La iluminación del sistema viario y sendas peatonales de zonas verdes se realizará de acuerdo con las directrices marcadas por las Normas Urbanísticas Municipales referentes al sistema de iluminación, materiales, iluminancias, uniformidades, luminancias, estética y diseño de las luminarias, etc.

Así para la red viaria se ha seleccionado un punto de luz compuesto de báculo de 8 m con luminaria cerrada y lámpara de tecnología LED con luminarias autónomas y telegestionadas. La separación máxima entre puntos de luz para los diferentes anchos de viales de entre 23 m y 10 m, oscila entre 20 y de 25 m, con una disposición bilateral, unilateral y al tresbolillo.

Para las sendas peatonales se ha diseñado un punto de luz con columna de 4 m con luminaria cerrada y de tecnología LED con luminarias autónomas y telegestionadas. Su distribución en planta es al tresbolillo cada 16 m.

El suministro de energía eléctrica a los puntos de luz se realizará con canalización subterránea en acera con tubo de PVC Ø 110 mm y 90 mm, se dispondrán cuadros de mandos en cada circuito, así como las pertinentes tomas de tierra al final de línea.

Red de telefonía

El punto de suministro se ubica en la zona norte del Sector, en una arqueta existente, definida en plano, situada en la urbanización "Los Cisnes", en la parte correspondiente a "Los Nardos".

Se diseña red de telefonía según los criterios de la compañía suministradora con tubería enterrada de PE de dos y cuatro tubos de 125 mm de diámetro y dos tubos de PE de 63 mm. Las canalizaciones serán subterráneas con tubos de PE protegidos en prismas de hormigón, y los armarios de distribución o R.I.T.U. se dispondrán convenientemente para dar servicio de telefonía a todas las viviendas según la legislación vigente.

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 suroeste del Sector, en la zona de acceso mediante la glorieta desde la carretera C-510.

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.

Red de gas

Según informa la compañía suministradora, actualmente no existe ninguna conducción cercana a éste Sector, no obstante estiman en un futuro canalizar gas para abastecer la demanda requerida, y propone que la conexión con la red futura se haga por el suroeste del Sector, en la zona de glorieta de acceso desde la C-510, ya que la futura canalización discurrirá paralela a la misma.

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.

Parques y jardines

En los parques y jardines se proyecta tratamiento del terreno natural añadiendo tierra vegetal, además se diseñan senderos peatonales en zahorras delimitados por bordillos de jardín. 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, suministro de agua potable y de riego.

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 42 contenedores para el Sector.

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

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.

e) Pavimentación.

En los planos de la red de vías públicas se definen geométricamente 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.

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, formado por el Vial 1, Vial 2 y Vial 3 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.

IV.4.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS

CAPÍTULO 1.- PAVIMENTACIÓN Y JARDINERÍA			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
124.339,00	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	447.620,40
58.300,00	M2. Pavimentación de calzada, incluyendo 20 cm. de subbase granular, 20 cm. de hormigón HF-4,0	21,50	1.253.450,00
58.300,00	M2. Extendido de Aglomerado tipo S-12, incluso riego con emulsión y nivelación	7,85	457.655,00
24.850,00	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 12 cm de subbase granular, 10 cm de hormigón HM-20 y pavimento de baldosa hidráulica.	18,00	447.300,00
637,50	M3. Ejecución de viales peatonales formados por 25 cm de zahorra de cantera para paseos.	11,00	7.012,50
13.100,00	Ml. Bordillo de hormigón doble capa de 22x20 cm², incluso solera de hormigón HM-20	15,00	196.500,00
2.850,00	Ml. Bordillo de hormigón tipo jardín incluso solera de hormigón HM-20	10,00	28.500,00
15.100,00	Ml. Encintado de hormigón de 20x10 cm², incluso solera de hormigón HM-20	9,00	135.900,00
40.160,00	M2. Zona verde con aportación de tierra vegetal	6,00	240.960,00
1,00	Ud Mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc)	21.000,00	21.000,00
366,00	Ud Alcorque y plantación de árbol en red viaria	55,00	20.130,00

630,00	ML Demolición de muro existente, incluso transporte a vertedero	85,00	53.550,00
1,00	Ud. Señalización vertical y horizontal de la red viaria	25.000,00	25.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 1		3.334.577,90

CAPÍTULO 2.- RED DE DISTRIBUCIÓN			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
2.510,00	ML. Tubería de PEAD Ø 250 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	43,00	107.930,00
1.050,00	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	38.850,00
807,00	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	21.789,00
534,00	ML. Tubería de PEAD Ø 110 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	20,00	10.680,00
1.701,00	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	28.917,00
297,00	ML. Tubería de PEAD Ø 75 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	13,00	3.861,00
42,00	ML. Canalización con topo, para colocar tubería de polietileno Ø250 para red de abastecimiento, incluso excavación, cama de arena, relleno, y reposición de firme.	85,00	3.570,00
1,00	Ud. Depósitos de almacenamiento de agua con capacidad de 1000 m3 y 500 m3, y grupos hidropresor, incluso conexiones.	135.000,00	135.000,00

51,00	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales colocadas	521,00	26.571,00
156,00	Ud. Acometida a parcela individual, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-6atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvula	220,00	34.320,00
103,00	Ud. Acometida a parcela de vivienda pareada, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-6atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvulas	250,00	25.750,00
54,00	Ud. Acometida a grupo de viviendas, en tubería de P.E. Ø 63 mm. y PT-6atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvulas	330,00	17.820,00
1,00	Ud. Partida Alzada para anclajes, refuerzo de tubería y conexiones	1.000,00	1.000,00
TOTAL CAPÍTULO 2			456.058,00

CAPÍTULO 3.- RED DE RIEGO			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
2.382,00	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	88.134,00
1.161,00	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	31.347,00
641,00	ML. Tubería de PEAD Ø 110 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	20,00	12.820,00
1.793,00	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	30.481,00
513,00	ML. Tubería de PEAD Ø 75 mm. y PT-6 atm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	13,00	6.669,00
21,00	Ud. Hidrante contra incendios en arqueta Ø 100 mm. colocado y probado incluso válvula de corte y acometida	721,00	15.141,00
48,00	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales colocadas	521,00	25.008,00
52,00	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida	350,00	18.200,00

156,00	Ud. Acometida a parcela individual, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-6atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvula	220,00	34.320,00
103,00	Ud. Acometida a parcela de vivienda pareada, en tubería de P.E. Ø 32 mm. y PT-6atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvulas	250,00	25.750,00
54,00	Ud. Acometida a grupo de viviendas, en tubería de P.E. Ø 63 mm. y PT-6atm., incluso excavación, relleno, arena y pp de piezas especiales y válvulas	330,00	17.820,00
1,00	Ud. Partida Alzada para anclajes, refuerzo de	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 3		306.690,00

CAPÍTULO 4.- RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
5.663,00	ML. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø 315 cm. incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	52,00	294.476,00
888,00	ML. Tubería de PVC corrugado para saneamiento Ø 40 cm. incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	59,00	52.392,00
154,00	Ud. Pozo de registro	420,00	64.680,00
1,00	Ud. Cámara de descarga	393,00	393,00
432,00	Ud. Acometida de alcantarillado residual, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas, arqueta y conexionado con piezas especiales	350,00	151.200,00
1,00	Ud. Conexionado con la Red Municipal.	450.000,00	450.000,00
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
1,00	TOTAL CAPÍTULO 4		
			1.057.521,00

CAPÍTULO 5.- RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
3.455,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento Ø 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	44,00	152.020,00
968,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento Ø 40 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	48,00	46.464,00
388,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento Ø 50 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	60,00	23.280,00
631,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento Ø 60 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	85,00	53.635,00
279,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento Ø 80 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	125,00	34.875,00
142,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento Ø 100 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	195,00	27.690,00
163,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento Ø 120 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	250,00	40.750,00

360,00	ML. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento \varnothing 150cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	305,00	109.800,00
154,00	Ud. Pozo de registro	420,00	64.680,00
276,00	Ud. Sumidero	310,00	85.560,00
33,00	Ud. Acometida de alcantarillado pluviales, incluso p.p. de tubería, arqueta y conexionado con piezas especiales	350,00	11.550,00
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 5		651.804,00

CAPÍTULO 6.- ENERGIA ELÉCTRICA			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
42,00	ML. Canalización con topo, para colocar tubería de polietileno 3Ø160 para conducción de cables de AT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización, y reposición de firme, sin incluir cableado	95,00	3.990,00
35.612,00	ML. Canalización eléctrica con tubería de polietileno Ø160 para conducción de cables de AT y BT, incluso excavación, cama de arena, relleno, refuerzo con hormigón, tubería y banda de señalización, sin incluir cableado	18,00	641.016,00
481,00	Ud. Acometida en tubería PE Ø 110, aprox 8 m, sin incluir cableado	65,00	31.265,00
434,00	Ud. Arqueta energia eléctrica	150,00	65.100,00
1,00	Ud.Edificio subterraneo prefabricado para ubicar 1 TFA H630KVA 24KV, incluso excavación y medios de elevación.	29.820,00	29.820,00
3,00	Ud.Edificio subterraneo prefabricado para ubicar 2 TFA H630KVA 24 KV, incluso excavación y medios de elevación	47.200,00	141.600,00
1,00	Ud. Partida alzada para conexiones	1.000,00	1.000,00
	TOTAL CAPÍTULO 6		913.791,00

CAPÍTULO 7.- ALUMBRADO PÚBLICO			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
13.097,00	ML. Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 1 conducto de PVC Ø 90mm incluso excavación, hormigón HM-20 Y relleno	7,00	91.679,00
448,00	ML. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 2 conductos de PVC Ø 110mm incluso excavación, hormigón HM-20 Y relleno	24,00	10.752,00
54.181,00	Ml. Conductores de cobre	1,80	97.525,80
268,00	Ud. Punto de luz sobre columna de acero de 8m. de altura con luminaria y lámpara de 150W. de tecnología LED con luminarias autónomas y telegestionadas., incluso cimentación, instalado y probado.	825,00	221.100,00
53,00	Ud. Punto de luz sobre columna de acero de 4m. de altura con luminaria y lámpara de 100W. de tecnología LED con luminarias autónomas y telegestionadas. incluso cimentación, instalado y probado.	580,00	30.740,00
579,00	Ud.Arqueta de alumbrado	75,00	43.425,00
5,00	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección	7.500,00	37.500,00
50,00	Ud. Toma de tierra	185,00	9.250,00
	TOTAL CAPÍTULO 7		541.971,80

CAPÍTULO 8.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
402,00	ML. Canalización telefónica de 4 conductos de PE Ø 125 mm.	35,00	14.070,00
1.522,00	ML. Canalización telefónica de 4 conductos de PE Ø 125 mm + 2 PE Ø 63mm.	42,00	63.924,00
3.268,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 125 mm + 2 PE Ø 63mm.	29,00	94.772,00
77,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 125 mm.	24,00	1.848,00
5.581,00	ML. Canalización telefónica de 2 conductos de PE Ø 63 mm.	20,00	111.620,00
313,00	Ud. Acometida	55,00	17.215,00
33,00	Ud. Arqueta Telefónica tipo "D" Ud. Arqueta	350,00	11.550,00
59,00	Telefónica tipo "H"	210,00	12.390,00
157,00	Ud. Arqueta Telefónica tipo "M" Ud.	42,00	6.594,00
40,00	Pedestal	62,00	2.480,00
1,00	P.A. conexión existente	600,00	600,00
	TOTAL CAPÍTULO 8		337.063,00

CAPÍTULO 9.- CANALIZACIONES TELECOMUNICACIONES			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
4.650,00	ML. Canalización telecomunicaciones de 3 conductos de Tritubo de PE Ø 40 mm, incluso excavación, relleno cama de arena, cinta de señalización y piezas especiales	25,00	116.250,00
8.080,00	ML. Canalización telecomunicaciones de 2 conductos de Tritubo de PE Ø 40 mm, incluso excavación, relleno cama de arena, cinta de señalización y piezas especiales.	20,00	161.600,00
360,00	Ud. Acometida de telecomunicaciones a parcela individual, incluso 10 m de tubería PE DN-63	30,00	10.800,00
42,00	Ud. Acometida de telecomunicaciones a grupo de parcelas, incluso 10 m de tubería PE DN-63	40,00	1.680,00
90,00	Ud. Arqueta Telecomunicaciones 60x60 cm	70,00	6.300,00
182,00	Ud. Arqueta Telecomunicaciones 40x40 cm	60,00	10.920,00
1,00	P.A. conexión existente	600,00	600,00
	TOTAL CAPÍTULO 9		308.150,00

CAPÍTULO 10.- RED DE GAS			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
884,00	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	32.708,00
1.385,00	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	27.700,00
6.585,00	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	77.373,75
155,00	Ud. Acometida individual, incluso armario individual, válvula de corte, pp de tubería Ø 63 PE SRD 11 y piezas especiales	185,00	28.675,00
105,00	Ud. Acometida individual, incluso armario doble, válvulas de corte, pp de tubería Ø 63 PE SRD 11 y piezas especiales	245,00	25.725,00
11,00	Ud. Acometida a grupo de parcelas, incluso armario, válvula de corte, pp de tubería Ø 63 PE SRD 11 y piezas especiales	315,00	3.465,00
108,00	Ud. Arqueta 40x40 cm	60,00	6.480,00
1,00	P.A. conexión existente	300,00	300,00
	TOTAL CAPÍTULO 10		202.426,75

CAPÍTULO 11.-CONEXIONES			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1,00	Ud. Gastos derivados conexionado con la fuente de abastecimiento de agua según CHD y s/Proyecto de Urbanización	50.000,00	50.000,00
1,00	Ud. 50% Gastos derivados conexionado con la carretera CI-510 s/Proyecto de Urbanización	595.360,00	595.360,00
	TOTAL CAPÍTULO 11		645.360,00

CAPÍTULO 12.-SEGURIDAD Y SALUD			
NUMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1,00	Ud. Medidas de Seguridad y Salud	121.800,00	121.800,00
	TOTAL CAPÍTULO 12		121.800,00

RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
	Capitulo 1.- Pavimentación y Jardinería		3.334.577,90
	Capitulo 2.- Red de distribución		456.058,00
	Capitulo 3.- Red de riego y contraincendios		306.690,00
	Capitulo 4.- Red de alcantarillado residuales		1.057.521,00
	Capitulo 5.- Red de alcantarillado pluviales		651.804,00
	Capitulo 6.- Energía eléctrica		913.791,00
	Capitulo 7.- Alumbrado público		541.971,80
	Capitulo 8.- Canalizaciones telefónicas		337.063,00
	Capitulo 9.- Canalizaciones de telecomunicaciones		308.150,00
	Capitulo 10.- Red de gas		202.426,75
	Capitulo 11.- Conexiones		645.360,00
	Capitulo 11.- Seguridad y salud		121.800,00
	PRESUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		8.877.213,45
	21% I.V.A.		1.864.214,82
	PRESUPUESTO TOTAL		10.741.428,28

IV.4.3.- ESTUDIO ECONÓMICO. VIABILIDAD DEL PROYECTO

(s/artículo 136.2.d) del RUCyL

• EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMADA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

EJECUCIÓN MATERIAL	8.877.213,45
21% IVA	1.864.214,82
TOTAL	10.741.428,28

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 19%	2.040.871,37
ESTUDIO GEOTECNICO	15.000,00
TOTAL	12.797.300,00 €

• VIABILIDAD DEL PROYECTO

Coste estimado urbanización (IVA INCLUIDO) 12.800.000,00

Coste estimado edificación (IVA INCLUIDO)

RESIDENCIAL 156.917,00 m² x 550,00 €/m²
86.300.000,00

- Edificabilidad viviendas libres 109.842,00 m²
- Edificabilidad viviendas con P.P. 47.075,00 m²

Coste Estimado adquisición de suelo 20.000.000,00

TOTAL COSTE ESTIMADO 119.100.000,00 €

Valor estimado aprovechamiento

RESIDENCIAL

Aislada:	141 viviendas x 200.000,00 €	28.200.000,00
Pareada:	72 viviendas x 180.000,00 €	12.960.000,00
Adosada:	199 viviendas x 150.000,00 €	29.850.000,00
Colectiva:	258 viviendas x 120.000,00 € de media	30.960.000,00
Colectiva:	376 viviendas x 100.000,00 € de media	37.600.000,00

TOTAL VALOR ESTIMADO VENTAS 139.570.000,00 €

DIFERENCIA 20.470.000,00 €

Lo que justifica la viabilidad del proyecto

IV.5- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

(s/ artículo 15.4 del RDL 2/2008 de 20 de junio,
por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO)

En el art. 15.4 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, de rango estatal se establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de los ratios actuales a precios constantes sobre conceptos de ingresos y costes que a continuación se detallan, durante los años de construcción y comercialización del producto inmobiliario (ingresos extraordinarios y ordinarios o regulares) y en periodos posteriores (ingresos ordinarios o regulares).

Las variables incluidas para el cálculo estimativo así como los ratios utilizados son los siguientes:

DATOS DE PARTIDA DEL MUNICIPIO (FUENTE AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS)

SEGÚN PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2011.

INGRESOS Y DATOS RELATIVOS.

- Presupuesto Municipal Total : 1.549.000 €
- Recaudación Total IBI: 375.000 € (25% del Total de presupuesto)
- Recaudación IAE : 15.000 €
- Impuesto incremento valor terrenos urbana: 8.000 €
- Impuesto vehículos : 150.922 € (media de 90 €/Vehículo).
- Nº total de fincas urbanas cotizantes: 5.017
- Ratio Recaudación / finca 74,75 €

GASTOS RELATIVOS.

- Conservación vías públicas y jardines: 20.000 €
- Alcantarillado y depuración: 150.000 €
- Otros gastos (Alumbrado, policía, mantenimiento...) : 280.000 €
- Transporte público: 15.000 €

DATOS DE PARTIDA DE PLAN PARCIAL

- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR UR-6	523.058,00 m ²
- Densidad (RUCyL):	20-30 viv./Ha
- Mínimo de viviendas:	1.046 Viv.
- Máximo de viviendas: 20 × 52,3058 =	1.046 Viv.
- Edificabilidad bruta (0,30 m ² /m ²):	156.917,40 m ²
- Superficie de terreno para viviendas:	297.757,53 m ²
- Superficie de terreno para viviendas libres:	252.136,56 m ²
- Superficie de terreno para viviendas con P.P.:	45.620,97 m ²
- Edificabilidad viviendas libres	109.842,00 m ²
- Edificabilidad viviendas con P.P.	47.075,00 m ²
- Edificabilidad total viviendas: 109.842,00 + 47.075,00 =	156.917,00 m ²
- Coeficientes de ponderación: VPP:0,60 /Equip. privado:0,50	
- Edificabilidad ponderada viviendas con P.P: 47.075,00 × 0,60 =	28.245,00 m ²
- Edificabilidad total después de la ponderación: 109.842,00 + 28.245,00	138.087,00 m ²
- Aprovechamiento medio: 138.087,00 /523.058,00 =	0,2640 m ² u.p.
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: exigibles: 20/100× 156.917,40=	31.383,48 m ²
- Reserva de suelo para espacios libres públicos: previsto:	71.559,84 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos públicos: exigibles: 20/100 × 156.917,40 =	31.383,48 m ²
- Reserva de suelo para equipamientos públicos: previsto:	33.385,90 m ²
- Edificabilidad equipamiento público	30.000,00 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares instalaciones servicios urbanos públicos	2.750,00 m ²
- Edificabilidad construcciones auxiliares públicas en espacios libres públicos	1.400,00 m ²
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: exigibles: 1/100 x 156.917,00 =	1.569 plazas
- Reserva de plazas aparcamientos públicos: previsto:	1.570 Plazas
-Edificabilidad privada total	156.917,00 m ²
-Edificabilidad total (incluidos las dotaciones públicas)	191.067,00 m ²

1) Ingresos extraordinarios asociados al desarrollo del sector:

Son los obtenidos durante el período edificatorio, al inicio por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y al final por la Licencia de primera ocupación.

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) son:

USOS	PEM. (euros /m ² .e.)
Residencial libre	630
Residencia Vivienda Protegida	630
Equipamiento Público	650
Servicios	400

Los ingresos se obtendrán de aplicar los tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

- Ingresos previstos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) y servicio de urbanismo:

USOS	Tipo (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos
Residencial libre	3,73	630	109.842	2.581.177
Residencial Vivienda Protegida(1)	1,875	630	47.075	556.073
Equipamiento Público	-	650		0
Servicios	-	275		0
TOTALES				3.137.250 €

(1) Bonificación del 50% de la cuota (art. 8 de la Ordenanza fiscal reguladora del ICIO).

- Ingresos previstos por la Licencia de Primera Ocupación:

USOS	Tipo (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos
Residencial libre	0,28	630	109.842	193.761
Residencia Vivienda Protegida	0,28	630	47.075	83.040
Equipamiento Público	0	450		0
Servicios	0	275		0
TOTALES				276.801€

2) Ingresos ordinarios o regulares anuales:

Del padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) se obtienen los ratios para estimar los ingresos directos generados por dicho impuesto y del padrón del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMCVTM), se obtiene la cuota media ponderada por vehículo y de ambos padrones la ratio número de vehículos por vivienda, todo ello según los datos aportados y expuestos.

Respecto de los Impuestos Municipales sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y de Actividades Económicas, en el primero se fija un porcentaje estimado de las previsiones de recaudación fijadas en el Presupuesto Municipal y el segundo, en función del porcentaje de usos lucrativos de tipo terciario, comercial e industrial del sector, respecto del porcentaje resultante entre las recaudaciones previstas por el IAE e IBI en el Presupuesto Municipal.

- Impuesto de Bienes Inmuebles:

USOS	Ratio (€/finca.)	Nº fincas	Ingresos
Residencial Vivienda	74,75	1.046	78.188 €
TOTALES			78.188 €

- Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica:

Cuota media ponderada (€/ Vehículo)	Ratio (Vehículo /Vivienda)	Número Viviendas	Ingresos
90	1	1046	94.140 €

- Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:

Se estima sobre la base del porcentaje que representa los ingresos previstos por este impuesto respecto de los previstos para el IBI en los Presupuestos Municipales de 2011, en relación al número de fincas nuevas respecto al total existente cotizante. Éste porcentaje es del 21%. (1046/5017)

Los ingresos previstos por este impuesto ascenderán a: $21\% \times 375.000 = 78.750$ euros.

- Impuesto de Actividades Económicas:

No se considera

3) Ingresos Patrimoniales

Son los obtenidos en el supuesto de enajenación de las parcelas recibidas en concepto de cesión obligatoria. Se valorarán por el método residual y tienen como destino la promoción de viviendas de protección pública, en función de los precios máximos de venta o como se determine por la normativa aplicable.

4) Gastos regulares anuales

Corresponde al Ayuntamiento de Terradillos el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y de residuos urbanos.
- Servicios de protección ciudadana (extinción de incendios y Policía Local).
- Transporte público.
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata (bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc. Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación, ya que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), mas los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por otros recursos de la Hacienda Municipal.

Se obtienen ratios en euros/ finca de los siguientes cocientes:

Ratio = Coste de mantenimiento / nº de fincas servidas

Ratio = Coste prestación del Servicio / nº de fincas servidas.

Los numeradores se obtienen de las partidas consignadas en el Presupuesto Municipal para atender el gasto derivado del coste de los servicios públicos básicos de implantación inmediata en el sector. Por tratarse de gasto corriente, su grado de ejecución es muy elevado.

El denominador de ambas ratios es el mismo, y se obtiene del nº total de fincas expresado en el padrón del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Servicios	Ratio (€/finca)	Nº fincas	Gasto
Mantenimiento vías públicas y z. verdes	3,99	1046	4.173 €
Limpieza y recogida de basuras	29,90	1046	31.275 €
protección ciudadana (Policía, Alumbrado..)	55,81	1046	58.377 €
Transporte Público	2,99	1046	3.127 €
<i>Total gastos anuales regulares</i>			<i>96.952 €</i>

5) Resultado: Sostenibilidad económica de la actuación urbanística.

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se analizará si el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales y específicamente que también el balance es positivo o al menos está equilibrado en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

Se comprueba que al ser muy superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares con un superávit de 154.126 euros anuales, sin considerar los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales, la sostenibilidad económica de la Operación Urbanística está garantizada.

6) Conclusiones:

Consecuentemente, puede concluirse que es previsible que no se produzcan impactos negativos, aunque dadas las circunstancias actuales del Ayuntamiento en cuanto a posibilidades económicas, si en tiempo resultase un balance inasumible por el Ayuntamiento, sería recomendable que se estableciera la posibilidad de suscribir un convenio entre el promotor y el Ayuntamiento que trascendiera a los futuros propietarios, con el fin de que el Ayuntamiento no se hiciera cargo de la conservación y mantenimiento hasta 10 años después de la recepción.

V.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ACCESO CONJUNTO A LOS SECTORAS UBZ R5 Y R6 DESDE LA CARRETERA CL-510

V.1.- Introducción.

En el planeamiento urbanístico vigente del municipio de Terradillos consta como suelo urbanizable los ámbitos de actuación de los sectores denominados UBZ-R5 y UBZ-R6.

Dichos sectores cuentan en la actualidad con accesos desde la carretera CL-510, si bien dichos accesos se limitan a meras rampas de acceso para vehículos agrícolas, siendo claramente inapropiados para permitir el futuro tráfico generado por la urbanización de los sectores citados.

Ante esta situación y dada la cercanía de ambos sectores se redacta el presente documento que define una solución de acceso conjunto que permite conectar los sectores con la carretera CL-510 y a su vez interconectar los sectores entre sí.

También es importante señalar que para la base topográfica de este estudio se ha procedido al levantamiento topográfico de la carretera CL-510 en toda la zona colindante con los sectores y de una franja de 50 m a cada lado de sus arceles.

Esta conexión del sector con la carretera CL-510 aparece como compartida con el sector UBZ-R5 de suelo urbanizable. La propia existencia del sector UBZ-R5 está sometida en estos momentos a un procedimiento judicial consistente en un contencioso entre el Ayuntamiento y la Junta de Castilla y León, aún no resuelto. Por tanto se ha de considerar la posibilidad más desfavorable: que la conexión tuviera que ser costeadá en exclusiva por los urbanizadores de este sector.

V.2.- Descripción y justificación de la solución proyectada.

Previamente a la redacción de este documento se han estudiado varias alternativas para definir el acceso conjunto, destacando principalmente la posibilidad de acometer el acceso mediante paso subterráneo bajo la carretera CL-510. Sin embargo una vez que se procedió al levantamiento topográfico se determinó la inviabilidad económica de dicha solución, dado que la cota disponible en la margen derecha de la carretera CL-510 para la ubicación acorde con Normativa supone un desmonte de -9 m en la margen izquierda de dicha carretera, es decir en los terrenos del sector UBZ R6.

Dicha cota imposibilita justificar la viabilidad de dicho planteamiento puesto que la confluencia de los carriles de acceso y salida del sector UBZ R6 se ha de acometer en rotonda y se tendría que proceder al desmonte de dicha rotonda hasta una cota de 9 m, además de condicionar fuertemente las rasantes de la red viaria interior de sector.

Por este motivo se optó por estudiar y diseñar, en una ubicación más favorable y conforme a normativa un paso elevado. Con este diseño se logra una solución más equilibrada,

teniendo que terraplenar únicamente los carriles de acceso al paso elevado y sus estribos hasta una cota de +6m, y solamente en la margen derecha de la carretera puesto que en la margen izquierda, correspondiente al sector UBZ R6, se llega a cota de terreno natural.

La solución planteada consta de carriles de acceso desde Salamanca y Alba de Tormes y de salida hacia Salamanca. La salida hacia Alba de Tormes se proyecta a la altura del sector UBZ R5, dado que el acceso se prolonga hasta dicho sector y las condiciones de la vía y del tráfico así lo aconsejan.

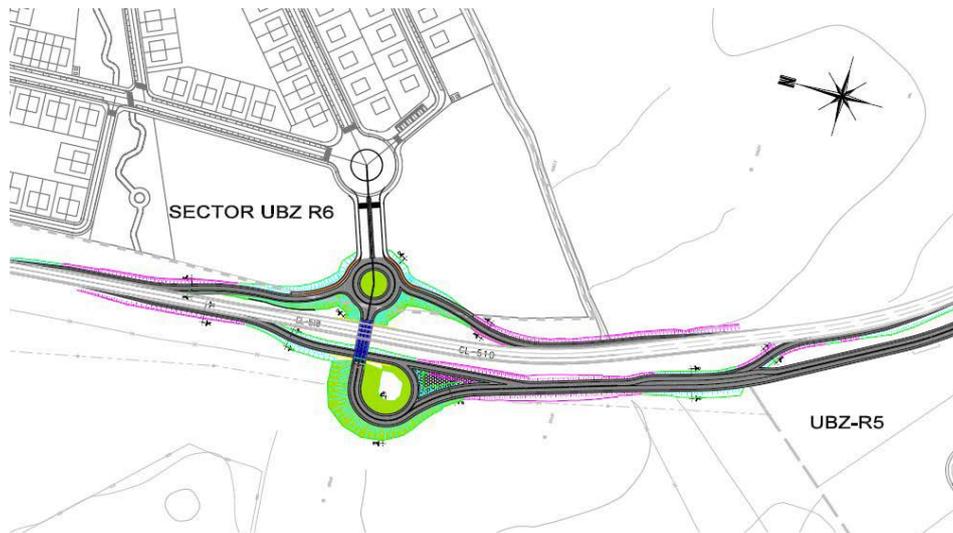
La estructura sobre la carretera se diseña con pilares de hormigón armado, tablero de hormigón prefabricado y estribos laterales. Las dimensiones estimadas son:

Luz libre entre pilares:	18 m
Gálibo:	5 m
Anchura de tablero:	10 m

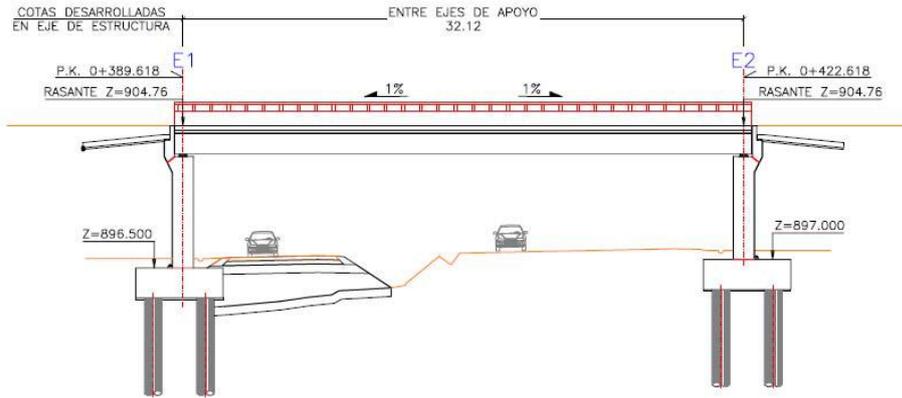
La luz entre pilares de la estructura permite la coexistencia de los carriles necesarios para la calzada existente, de tres carriles, más el carril de acceso desde Salamanca, con sus correspondientes arceles.

La distribución del tráfico en el acceso se regula mediante intersección en la margen derecha y mediante rotonda en la margen izquierda. Dicha solución se justifica por la diferencia de intensidad de tráfico en cada margen, considerando que el flujo de tráfico más importante es el de sentido hacia Salamanca.

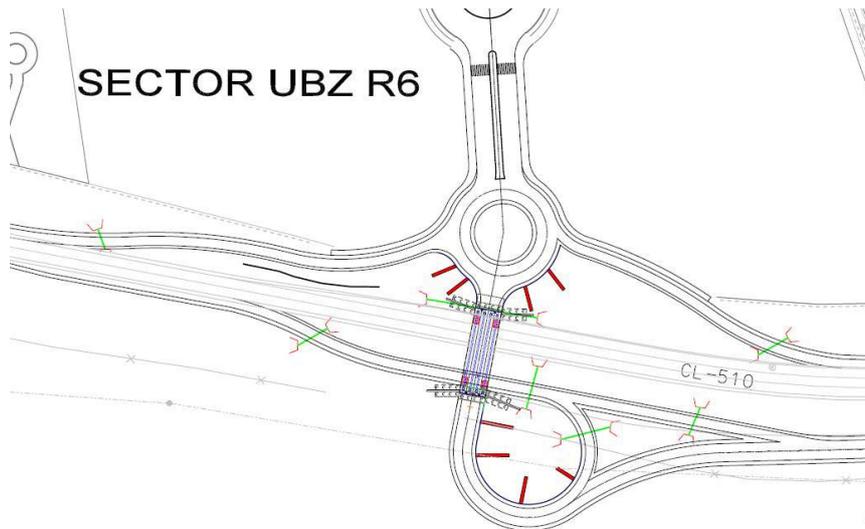
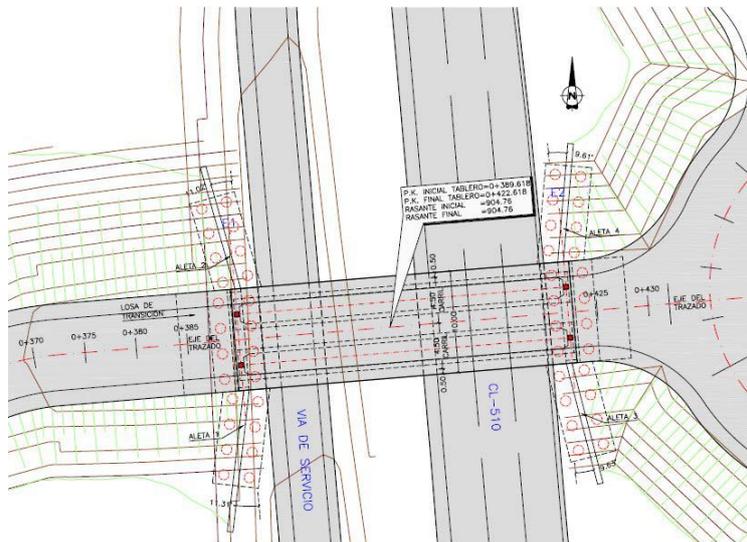
En este documento se acompañan planos de planta como complemento a la descripción anterior así como un estudio económico de la solución proyectada con el fin de determinar su viabilidad.



Planta general de acceso previsto



Alzado general



Planta general de drenaje previsto para el acceso

V.3.- Características de la solución proyectada.

Este nuevo acceso se localizaría a la altura del PK 9+510 de la carretera CL-510, y constaría de los siguientes elementos:

1.- Dos carriles de deceleración con una anchura de 3,50 metros, arcén derecho de 1,50 metros, arcén izquierdo de 1 metro, y con los respectivos tramos cuña, cuyas características se ajustan a la Instrucción C.E.-1/2005 de la Junta de Castilla y León; un primer carril situado del P.K. 9+285 al P.K. 9+415 en sentido Alba de Tormes, y un segundo carril localizado entre el P.K. 9+750 y el P.K. 9+550 en sentido Salamanca.

2.- Un enlace, al cual se accedería por el primer carril de deceleración antes mencionado, pudiendo ser utilizado para tomar el paso superior que comunica con el otro margen de la carretera, para acceder al Sector UBZ-R5 o para incorporarse de nuevo, mediante un carril de aceleración, a la carretera en dirección Alba de Tormes. Este enlace estaría formado por una alineación curva en planta de radio respecto al eje de 25 metros y dos alineaciones inclinadas que se unen con los carriles de deceleración y aceleración respectivos. Constaría de 2 carriles de 3,50 metros y 2 arcenes de 1,50 metros. Este carril previo a tomar el carril de aceleración con dirección Salamanca-Alba de Tormes, tiene a su vez un carril de deceleración central para favorecer la incorporación de los vehículos hasta el carril de aceleración, existiendo por tanto un tramo de calzada con 10,50 metros de anchura (3 carriles) y arcenes de 1,50 metros a ambos lados.

3.- 1 rotonda de enlace, que comunicaría el segundo carril de deceleración, antes mencionado, en la dirección Alba de Tormes-Salamanca, con el Sector UBZ-R6 y el Sector con un segundo carril de aceleración que se une a la carretera dirección norte, si bien, a su vez también es un medio para circular por el paso superior y dirigirse hacia Alba de Tormes. Las dimensiones de su radio respecto al eje serían 16,50 metros. Consta de 2 carriles de 4 metros y 2 arcenes de 1,50 metros.

3.- Un paso elevado sobre la carretera CL-510 constituido por:

- Un Puente de Acceso de 32,75 metros de longitud, formado por un tablero de 10 metros de ancho, barreras de 0,50 metros de ancho, barandillas y losa de 0,25 metros, apoyado sobre dos vigas tipo "Artesa" de 1,40 m de canto y 1,70 metros de base inferior, separadas entre sí 5 metros y apoyadas sobre bandas de neopreno de dimensiones 400x400x99 mm ubicadas en los estribos de apoyo. El gálibo mínimo será de 5,30, fijado mediante la Norma de Trazado 3.1-IC para vías interurbanas.

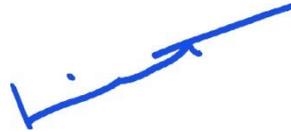
- En cada lateral de la carretera existente se ejecutará un estribo de altura máxima 6,10 metros y espesor 1,20 metros, y dos aletas de hormigón armado de 0,55 m de espesor, cimentados mediante encepados de 1,75 metros de canto y pilotes de hormigón armado ejecutados "in situ" de 1 metro de diámetro.

- 2 Carriles de 3,50 metros de ancho, arcenes de 1,00 metro, y barandilla sobre impostas prefabricadas.

Con la Documentación precedente consideramos que está justificada la redacción del Proyecto de Ordenación Detallada del Sector URBZ-R6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos

Salamanca, Octubre de 2012
EL ARQUITECTO REDACTOR

GIL SANTOS ARQUITECTURA S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and strokes, positioned below the company name.

Fdo: En representación
Francisco Javier Gil Santos, colegiado N° 2.216

Arqto. Colaborador
Tomás Martín Martín

ANEXO I

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R-6
TERRADILLOS**

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEXO II

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R-6
TERRADILLOS**

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES
DE LA DECLARACIÓN DE
IMPACTO AMBIENTAL**



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Salamanca, 31 de julio de 2012.
S.T. DE MEDIO AMBIENTE/ EIA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. D. T.
EN SALAMANCA. S.T. DE MEDIO
AMBIENTE

Salida Nº. 20125160009034
01/08/2012 08:36:50

José Fernández González
MARTINSA-FADESA, S.A.
C/Santiago nº 7, 1º B
47001 Valladolid

ASUNTO: Informe sobre cumplimiento de condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Plan Parcial del Sector UBZ-R6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos (Salamanca)".

En relación con su escrito recibido en este Servicio con fecha de registro de entrada 20/6/2012, en el que solicita informe sobre el cumplimiento con la nueva documentación aportada de las condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de referencia, de Resolución de 2 de enero de 2012 de la Delegación Territorial, se informa:

Examinada la documentación presentada se constata la modificación del plan parcial como consecuencia del cumplimiento de las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental, incluidas en el punto 3 de la misma y que afectan al documento de planificación.

En el apartado -III.- **Condicionantes a los efectos ambientales que ha de cumplir el Plan Parcial** - del documento (página 8), se detallan las modificaciones introducidas y la justificación de su cumplimiento. Se observa que se suprime la edificación en la Zona 1 incorporando esta superficie al sistema espacios libres y se incluyen ordenanzas específicas para la protección de la vegetación arbórea y su mejora, que se consideran adecuadas.

Únicamente se indica que las posteriores actuaciones sobre la vegetación no han de estar sujetas a la supervisión del Servicio Territorial por lo que no debe reflejarse esta circunstancia en las fichas de ordenanzas.

En consecuencia de lo expuesto, este Servicio **INFORMA FAVORABLEMENTE** el documento de adaptación, de fecha junio de 2012, en el que se modifica el Plan Parcial del sector UBZ R6 de las NUM de Terradillos (Salamanca).

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL

Fdo. Juan Carlos Martín Muñoz

ANEXO III

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R-6
TERRADILLOS**

**CONCESIÓN DEL ABASTECIMIENTO
DE AGUAS**

7. En el caso de contadores del tipo electromagnético o ultrasónicos que requieren alimentación de corriente eléctrica para su funcionamiento la conexión deberá ser automática con el arranque del grupo de bombeo que corresponda, efectuándose aquella entre fases o fase-neutro de la acometida eléctrica de fuerza al motor del grupo de bombeo. Está prohibido su alimentación eléctrica a través de bases de enchufes, tomas de fuerza, instalaciones de alumbrado u otros circuitos eléctricos existentes en la estación de bombeo.

8. Los conductores o cables de alimentación eléctrica deberán ser visibles en todo su recorrido efectuándose las conexiones de las acometidas eléctricas y de los sistemas de protección del contador dentro de cajas de derivación susceptibles de ser precintadas exteriormente.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR:

9. El concesionario deberá aportar la siguiente documentación:

- Catálogo con las características técnicas del contador volumétrico, que incluya las instrucciones y recomendaciones de la empresa fabricante para su montaje e instalación.
- Certificado de homologación expedido por Organismo Oficial.
- Certificado de verificación o calibración primitiva, expedido por Organismo Oficial o Laboratorio Acreditado Oficialmente.
- Plano Escala E: 1/10000 o menor, reflejando punto de toma y ubicación de contador/es. En caso de riego, fijar zona con división por sectores si se instalan varios contadores.
- Croquis acotado de la instalación del contador, reflejando los diámetros de las tuberías y las distancias entre las bridas de montaje, del contador y de los elementos electromecánicos perturbadores del flujo de agua (grupos de bombeo, válvulas, equipos de filtrado, codos, "T", reducciones de sección de tuberías, etc.) montados e instalados a la entrada y salida del contador, respetando siempre las distancias mínimas exigidas y/o recomendadas por la empresa fabricante del mismo.
- En caso de contadores con alimentación eléctrica deberá aportar los esquemas de acometida eléctrica y de protección y mando de los mismos.

AVERÍAS, FUNCIONAMIENTO INCORRECTO, SUSTITUCIÓN, ETC.

10. En casos de avería, funcionamiento incorrecto, sustitución, etc. del contador, lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la Confederación Hidrográfica del Duero a los efectos oportunos.

OBLIGACIONES DE LOS TITULARES RELATIVAS A LA MEDICIÓN. REGISTRO Y COMUNICACIÓN DE LOS DATOS OBTENIDOS:

11. El titular de cada aprovechamiento está obligado a disponer de un libro de control del aprovechamiento, debidamente diligenciado, foliado y sellado, según el modelo que figura en el anexo de la Orden ARM/131212009, de 20 de mayo (BOE nº 128, de 27 de mayo).

En función del caudal máximo autorizado se establece lo siguiente:

- para caudales menores de 4 l/s, será suficiente que el titular disponga en el libro de control, al que se refiere el artículo 11 de la Orden, una anotación del volumen captado o retornado anualmente expresado en metros cúbicos por año (m³/año), determinado bien por el contador o bien por estimación en función de la medición de niveles. El registro se referirá al año natural, debiendo anotar la estimación durante el mes de enero.

- para caudales iguales o mayores de 4 l/s y menores de 100 l/s, el titular anotará en el libro de control, el volumen mensual captado, o en su caso el retornado, obtenido bien por lectura del contador o bien por estimación del nivel medio mensual determinado en la escala limnométrica. Igualmente, se realizará y anotará la acumulación de los volúmenes anuales (año natural) captados o retornados.

- para caudales iguales o mayores de 100 l/s y menores de 300 l/s, el titular anotará en el libro de control la estimación del volumen semanal captado o retornado, obtenido bien por lectura del contador o bien por estimación del nivel medio semanal determinado en la escala limnométrica. En el primer trimestre de cada año natural, el titular remitirá al Organismo de cuenca información de los volúmenes captados o, en su caso, retornados cada semana, así como una acumulación referida al año natural anterior.

- para caudales iguales o mayores de 300 l/s, el titular anotará en el libro de control el volumen diario captado o retornado y generará un archivo automático de la información contenida en el anexo, especificando el consumo realizado o, en su caso, el retornado, extendido a detalle horario. En el primer trimestre de cada año natural, el titular remitirá al Organismo de cuenca información de los volúmenes captados o, en su caso, retornados a escala horaria, así como una acumulación referida al año natural anterior. Esta información podrá ser facilitada bien por medio escrito o bien, previa autorización del Organismo de cuenca, mediante archivos informáticos compatibles con los usados en este último.

* * *

N/REF. C-1264/2008-SA (ALBERCA-INY)

FECHA 4 de febrero de 2010

ASUNTO Resolución de Otorgamiento de Concesión

ASUNTO:

Resolución del expediente C-1264/2008-SA (ALBERCA-INY) de concesión de un aprovechamiento de aguas superficiales con destino a abastecimiento de Terradillos y Calvarrasa de Arriba, en el término municipal de Alba de Tormes (Salamanca)

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

1.- Con fecha 9 de abril de 2008 la MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS "CALVARRASA DE ARRIBA - TERRADILLOS" (P3700050B), representada por D. AMADOR MONTERO GONZALEZ solicitó de la Confederación Hidrográfica del Duero la tramitación del oportuno expediente a fin de obtener una concesión de aguas superficiales, procedentes del río Tormes con destino al abastecimiento de 28.839 habitantes en los municipios de Calvamis de Arriba y Terradillos, solicitando un caudal medio equivalente de 113.43 l/s, en el término municipal de Alba de Tormes (Salamanca), incoándose el expediente de referencia C-1264/2008-SA (ALBERCA-INY).

Asimismo, ambos ayuntamientos, mediante escrito con fecha de entrada en esta Confederación, 21 de mayo de 2009, y suscrito por D. Javier Sánchez Martín, en representación del Ayuntamiento de Calvarrasa de Arriba y por D. Amador Montero González, en representación del Ayuntamiento de Terradillos, manifiestan la intención de clausurar todas las captaciones correspondientes a los derechos ya legalizados, de manera que el abastecimiento a la población de ambos municipios se realice únicamente con esta nueva concesión.

2.- Competencia de Proyectos:

Iniciada la tramitación del expediente, se prescindió del trámite de competencia de proyectos de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.- Descripción del aprovechamiento solicitado:

En la documentación técnica presentada se solicita un caudal medio equivalente de 113,43 l/s para el abastecimiento de 54.810 habitantes en los municipios de Calvarrasa de Arriba y Terradillos (Salamanca). La captación de las aguas se realizará en la margen izquierda del río Tormes en la parcela 5092 del polígono 505, en el Término Municipal de Alba de Tormes, mediante una arqueta-torre de captación, conduciendo el agua a un pozo de bombeo de aguas brutas, mediante conducción de 800 mm de diámetro en el que se instalarán un equipo de bombeo que consta de 4 grupos motobombas de 10,2 CV de potencia cada uno más uno de reserva, que impulsarán el agua hasta la planta de tratamiento de agua potable. Inicialmente sólo se instalarán 2 grupos de impulsión más el de reserva.

4.- Informe de Planificación Hidrológica:

Con fecha 29 de septiembre de 2009, la Oficina de Planificación Hidrológica emite informe manifestando la compatibilidad con el Plan Hidrológico de Cuenca siempre y cuando se adopte un volumen máximo anual de 951.129,5 m³, para una población de 28.839 habitantes.

5.- Durante la tramitación del expediente se han recabado los siguientes informes:

- Con fecha 6 de noviembre de 2008 se solicita informe a la Dirección Técnica, recibiendo en sentido favorable con fecha 7 de enero de 2009.

- Con fecha 7 de noviembre de 2008 se solicita informe a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, sin que hasta la fecha se haya recibido informe alguno al respecto.

- Con fecha 7 de noviembre de 2008 se solicita informe al Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social de la Junta de Castilla y León, recibiendo en sentido favorable con fecha 22 de enero de 2009.

6.- Visita de inspección:

Realizada visita de inspección sobre el terreno (parcela 5092 del polígono 505, en la margen izquierda del río Tormes) por el Técnico de Servicios Generales del Distrito 4, con fecha 25 de noviembre de 2008, pudo comprobarse que las obras de toma y la planta de tratamiento de agua potable no se encontraban ejecutadas, coincidiendo el plano de situación recogido en el proyecto con el terreno existente.

7.- Información pública:

Sometida la petición al preceptivo trámite de información pública por un plazo de un mes, se publicó el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca, de fecha 26 de noviembre de 2008, y fijado también en los Jugares acostumbrados en los Ayuntamientos de Alba de Tormes, Terradillos y Calvarrasa de Arriba, según certificados de los mismos de fecha 7 de enero, 24 de marzo y 12 de junio de 2009 respectivamente, durante este plazo no se presentaron reclamaciones.

8.- Visita de reconocimiento y confrontación sobre el terreno:

No se ha realizado acto de reconocimiento por concurrir las circunstancias previstas en el art. 111.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

9.- Informe del Servicio Técnico:

El Servicio instructor del procedimiento, dependiente del Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, con fecha 18 de diciembre de 2009, informó favorablemente del proyecto presentado a los solos efectos de la tramitación de la presente concesión de aguas superficiales.

10.- Trámite de audiencia e informe de la Abogacía del Estado:

No resultó necesario realizar trámite de audiencia ni solicitar informe a la Abogacía del Estado, por no concurrir ninguno de los supuestos previstos en el art. 113 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

11.- Condiciones:

Notificadas al peticionario las condiciones con arreglo a las cuales cabría otorgar la concesión de aguas, las mismas fueron aceptadas con fecha 1 de febrero de 2010.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1.- El presente expediente se ha tramitado por el Servicio instructor competente conforme al procedimiento establecido en los artículos 59 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y art. 93 y concordantes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

2.- Del informe del Servicio instructor se desprende la procedencia del otorgamiento de la presente concesión, con las características y en las condiciones que se indican.

La presente resolución anula:

1.- La inscripción que consta en la Sección C del Registro de Aguas a nombre del Ayuntamiento de Calvarrasa de Arriba, de referencia PR-SA-070-002.

2.- Las inscripciones que constan en el Catálogo del Registro de Aguas a nombre del Ayuntamiento de Terradillos, de referencias PC-SA-322-008 y PC-SA-322-009.

3.- Las inscripciones que constan en la Sección A del Registro de Aguas con los números 13.217, 10.064 y 13.728 correspondientes a las concesiones de aguas subterráneas de referencias CP-20606-SA otorgada a favor del AYUNTAMIENTO DE CALVARRASA DE ARRIBA, Y C-8325-SA y CP-13.728-SA a nombre del AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS.

VISTOS los correspondientes preceptos del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, y demás disposiciones concordantes,

en virtud de la facultad atribuida en el artículo 24.a) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, RESUELVO:

ANULAR las siguientes inscripciones:

1.- La inscripción que consta en la Sección C del Registro de Aguas a nombre del Ayuntamiento de Calvarrasa de Arriba, de referencia PR-SA-070-002.

2.- Las inscripciones que constan en el Catálogo del Registro de Aguas a nombre del Ayuntamiento de Terradillos, de referencias PC-SA-322-008 y PC-SA-322-009.

3.- Las inscripciones que constan en la Sección A del Registro de Aguas con los números 13.217, 10.064 y 13.728 correspondientes a las concesiones de aguas subterráneas de referencias CP-20606-SA otorgada a favor del AYUNTAMIENTO DE CALVARRASA DE ARRIBA, y C-8325-SA y CP-13.728-SA a nombre del AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS .

OTORGAR a MANCOMUNIDAD DE CALVARRASA DE ARRIBA- TERRADILLOS (P3700050B), la presente concesión de aguas superficiales, procedentes del río Tormes, con un volumen máximo anual de 951.129,5 m³, un caudal máximo instantáneo de 90,48 l/s, y un caudal medio equivalente de 30,16 l/s, en el término municipal de Alba de Tormes (Salamanca), con destino a abastecimiento de acuerdo con las características y en las condiciones que se indican a continuación:

1. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO

TITULAR:

MANCOMUNIDAD DE CALVARRASA DE ARRIBA-TERRADILLOS

C.I.F.: P3700050B

TIPO DE USO: Abastecimiento de población

USO CONSUNTIVO: Sí

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL TOTAL: 951.129,5 m³

CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO TOTAL: 90,48 l/s

CAUDAL MEDIO EQUIVALENTE TOTAL: 30,16 l/s

PROCEDENCIA DE LAS AGUAS: río Tormes

PLAZO POR EL QUE SE OTORGA: 40 años desde la Resolución de Concesión Administrativa.

CARACTERÍSTICAS DE LAS CAPTACIONES Y USOS

NÚMERO TOTAL DE CAPTACIONES: 1

NÚMERO TOTAL DE USOS: 1

CARACTERÍSTICAS DE LA CAPTACIÓN:

NOMBRE DE LA CAPTACIÓN: Toma 1

NUMERO TOTAL DE USOS POR CAPTACIÓN: 1

PROCEDENCIA DE LAS AGUAS: Río Tormes

TIPO DE CAPTACIÓN: La captación de las aguas se realizará en la margen izquierda del río Tormes en la parcela 5092 del polígono 505, en el Término Municipal de Alba de Tormes, mediante una arqueta-torre de captación, conduciendo el agua a un pozo de bombeo de aguas brutas, mediante conducción de 800 mm de diámetro en el que se instalarán un equipo de bombeo que consta de 4 grupos moto-bombas de 10,2 CV de potencia cada uno más uno de reserva, que impulsarán el agua hasta la planta de tratamiento de agua potable. Inicialmente sólo se instalarán 2 grupos de impulsión más el de reserva.

LOCALIZACIÓN DE LA CAPTACIÓN:

TOPÓNIMO: Torrejón

TÉRMINO MUNICIPAL: Alba de Tormes

PROVINCIA: Salamanca

COORDENADAS U.T.M.(X,Y): (286898, 4521229)

HUSO: 30

PARCELA: 5092

POLÍGONO: 505

VOLUMEN MAXIMO ANUAL DE LA CAPTACIÓN: 951.129,5 m³/año

CAUDAL MEDIO EQUIVALENTE: 30,16 l/s CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO: 90,48 l/s

CARACTERÍSTICAS DEL USO

USO DESTINO DEL AGUA: Abastecimiento de población

NÚMERO DE HABITANTES: 10.423

LOCALIZACIÓN DEL USO:

TÉRMINOS MUNICIPALES: Terradillos y Calvarrasa de Arriba

PROVINCIA: Salamanca

COORDENADAS U.T.M.(X, Y): (281753, 4531883)

HUSO: 30

CARACTERÍSTICAS DESCRIPTIVAS DEL USO: Abastecimiento de 10.423 habitantes de los municipios de Terradillos y Calvarrasa de Arriba (Salamanca)

DOTACIÓN (l/hab-día): 250

VOLÚMEN MÁXIMO ANUAL: 951.129,5 m³

CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO: 90,48 l/s

CAUDAL CONTÍNUO MEDIO EQUIVALENTE: 30,16 l/s

2. CONDICIONES**2.1. CONDICIONES GENERALES:**

2.1.1. El organismo de cuenca, cuando así lo exija la disponibilidad del recurso, podrá fijar el régimen de explotación de los embalses establecidos en los ríos y de los acuíferos subterráneos, régimen al que habrá de adaptarse la utilización coordinada de los aprovechamientos existentes. Igualmente, podrá fijar el régimen de explotación conjunta de las aguas superficiales y de los acuíferos subterráneos. (art. 55.1 del T.R.L.A.).

2.1.2. Con carácter temporal, podrá también condicionar o limitar el uso del dominio público hidráulico para garantizar su explotación racional. Cuando por ello se ocasione una modificación de caudales que genere perjuicios a unos aprovechamientos en favor de otros, los titulares beneficiados deberán satisfacer la oportuna indemnización, correspondiendo al organismo de cuenca, en defecto de acuerdo entre las partes, la determinación de su cuantía. (art. 55.2 del T.R.L.A.).

2.1.3. No podrá iniciarse la explotación del aprovechamiento amparado por la concesión sin haber instalado los correspondientes sistemas de medición que garanticen información precisa sobre los caudales y volúmenes de agua en efecto consumidos o utilizados y, en su caso, retornados (art. 55.4 del T.R.L.A.). Dicha instalación se realizará de acuerdo con lo establecido en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo de 2009 (BOE n° 128, de 27 de mayo), por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo (se adjunta anexo informativo sobre el contenido de la citada Orden).

El concesionario responde del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la citada Orden relativas tanto a la medición, registro, notificación y comunicaciones de datos como a la llevanza del libro de registro del control efectivo de caudales.

El titular de la concesión responde también del correcto funcionamiento y del mantenimiento, a su costa, de los citados sistemas y se obliga a permitir su inspección por parte del Organismo de cuenca. Toda manipulación o alteración de estos sistemas podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador, e incluso de caducidad de la concesión.

2.1.4. En circunstancias de sequías extraordinarias, de sobreexplotación grave de acuíferos, o en similares estados de necesidad, urgencia o concurrencia de situaciones anómalas o excepcionales, el Gobierno, mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, oído el organismo de cuenca, podrá adoptar, para la superación de dichas situaciones, las medidas que sean precisas en relación con la utilización del dominio público hidráulico, aun cuando hubiese sido objeto de concesión.

La aprobación de dichas medidas llevará implícita la declaración de utilidad pública de las obras, sondeos y estudios necesarios para desarrollarlos, a efectos de la ocupación temporal y expropiación forzosa de bienes y derechos, así como la de urgente necesidad de la ocupación. (art. 58 del T.R.L.A.).

2.1.5. El agua que se concede queda adscrita a los usos indicados en el título concesional, sin que pueda ser aplicada a otros distintos, con la excepción establecida en relación al contrato de cesión de derechos conforme al artículo 67 del T.R.L.A. (art. 61 del T.R.L.A.).

2.1.6. El derecho al uso privativo de las aguas se extinguirá por término del plazo de su concesión, por expropiación forzosa, por renuncia expresa del interesado o por caducidad de la concesión. (art. 53 del T.R.L.A.).

2.1.7. Toda modificación de las características de la concesión requerirá previa autorización administrativa del mismo órgano otorgante. (art. 64 del T.R.L.A.).

2.1.8. La concesión, podrá ser revisada (art. 65 del T.R.L.A.):

a) cuando de forma comprobada se hayan modificado los supuestos determinantes de su otorgamiento.

b) en casos de fuerza mayor.

c) cuando lo exija su adecuación a los Planes Hidrológicos.

2.1.9. La concesión caducará por incumplimiento de alguna de las presentes condiciones o plazos en ella previstos. Asimismo, el derecho al uso de las aguas podrá declararse caducado por la interrupción permanente de la explotación durante tres años consecutivos, siempre que aquella sea imputable al titular. (art. 66 del T.R.L.A.).

2.1.10. La concesión se otorga sujeta al plazo indicado en las características del derecho de este aprovechamiento. Este plazo se computará a partir de la fecha de la resolución de concesión. No obstante, el inicio de la explotación total o parcial del aprovechamiento se condiciona a la aprobación del acta de reconocimiento final de las obras correspondientes. El concesionario deberá comunicar al Organismo de cuenca el inicio y la terminación de las obras, así como que se ha procedido a la instalación del sistema de medición señalado en la condición 2.1.3, remitiendo la documentación indicada en el punto 9 del anexo adjunto, para proceder a su reconocimiento, levantándose Acta en la que consten las condiciones de las obras y el cumplimiento del condicionado.

2.1.11. La inspección y vigilancia de las obras e instalaciones, tanto durante su construcción como la que ha de efectuarse durante la explotación, quedarán a cargo de la Confederación Hidrográfica del Duero, siendo de cuenta del concesionario el abono de las tasas que, por dichos conceptos, resulten de aplicación con arreglo a las disposiciones vigentes o que en lo sucesivo pudieran dictarse.

El titular del derecho privativo vendrá obligado a permitir al personal de la Confederación Hidrográfica del Duero, o persona autorizada por la misma, el libre acceso a cualquiera de las instalaciones que componen el aprovechamiento de aguas, a efectos de poder llevar a cabo la vigilancia e inspección.

2.1.12. El concesionario viene obligado a tener las obras e instalaciones en adecuado estado de conservación, evitando toda clase de filtraciones y pérdidas de agua para alcanzar el mejor aprovechamiento de ésta y no producir perjuicios a terceros. El concesionario responde por los daños causados por él mismo o por otros que actúen por su cuenta al realizar las obras o al explotar las instalaciones.

2.1.13. La Administración se reserva el derecho a tomar de la concesión los volúmenes de agua que sean necesarios para la construcción de toda la clase de obras, sin que ello dé lugar a indemnización alguna (art. 115.2.e del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

2.1.14. La Administración no responde del caudal que se concede, sea cual fuere la causa de su no existencia o disminución.

2.1.15. La concesión queda sujeta al pago del canon de regulación que fije la Confederación Hidrográfica del Duero, así como a cualesquiera otros cánones establecidos o que puedan establecerse por el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, o la Confederación Hidrográfica del Duero. También queda sujeta a las tasas dispuestas por los Decretos de febrero de 1960, publicados en el Boletín Oficial del Estado de 5 de febrero del mismo año, que se lean de aplicación, así como a las dimanantes de la Ley de Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.1.16. El concesionario queda obligado a cumplir, tanto en la construcción como en la explotación del aprovechamiento, las disposiciones vigentes o que se dicten relativas a los Ecosistemas Acuáticos, Industria, Sanidad o Medio Ambiente, así como a la obtención de cualquier tipo de autorización o licencia que exija su actividad o instalaciones, cuyas competencias correspondan a los restantes Organismos de la Administración General del Estado, Autonómica o Local.

2.1.17. La concesión se otorga sin perjuicio de terceros y dejando a salvo los derechos de propiedad. En cuanto a las servidumbres legales, podrán ser decretadas por la Autoridad competente.

2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS:

2.2.1.- Es responsabilidad del concesionario suministrar el agua del abastecimiento con arreglo a la legislación sanitaria vigente. (artículo 125.2 del R.D.P.H.).

2.2.2.- No podrá iniciarse la explotación del aprovechamiento de agua a la población hasta que, una vez construida la toma y realizados los análisis necesarios, la Autoridad Sanitaria haya otorgado su conformidad al sistema de potabilización ya la calidad del agua que se pretende suministrar.

2.2.3.- Esta concesión podrá ser revisada en los supuestos en que se acredite que el objeto de la concesión puede cumplirse con una menor dotación o una mejora de la técnica de utilización del recurso, que contribuya a un ahorro del mismo. La modificación de las condiciones concesionales en este supuesto no otorgará al concesionario derecho a compensación económica alguna. (art. 65.2 y 65.4 T.R.L.A.).

2.2.4.- Es responsabilidad del concesionario instalar en la toma las medidas de protección adecuadas y señalizarla de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada a abastecimiento de la población, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

2.2.5.- La disponibilidad del caudal concedido dependerá de los circulantes por el cauce, después de atender los caudales ambientales vigentes en cada momento y los destinados a aprovechamientos preferentes.

2.2.6.- El consorcio o mancomunidad elaborará en el plazo de seis meses desde la presente Resolución las Ordenanzas por las que habrá de regirse el aprovechamiento, que deberán ser aprobadas por el Organismo de cuenca, (artículo 229.2 RD.P.H.).

2.2.7.- Las obras se ajustarán a la documentación técnica presentada y que obra en el expediente, en todo cuanto no se opongan a las presentes condiciones. (Artículo 115.2.a. del RD.P.H.).

2.2.8.- Las obras comenzarán en el plazo de seis (6) meses, a partir de la notificación de la presente Resolución, y deberán quedar terminadas en el plazo de un (1) año, a partir de la misma fecha (art. 115.2.b. del RD.P.H.).

2.2.9.- El concesionario viene obligado a la aportación de una fianza del 3% del presupuesto de las obras que se realicen en el dominio público hidráulico, antes del inicio de las mismas. (Artículo 115.2.l del RD.P.H.).

2.2.10.- Una vez aprobada la explotación se deberá proceder a la clausura y cierre de las tomas de los siguientes aprovechamientos: PR-SA-070-002, PR-SA-070-008, PR-SA-070-009, CP-20606-SA, CP-21099-SA y C-8325-SA.

2.2.11.- Se accede a la ocupación de los terrenos de dominio público hidráulico necesarios para las obras.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Resolución pone fin a la vía administrativa y contra ella, puede interponer Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (sede de Valladolid) o ante la de la Comunidad Autónoma a que pertenezca su domicilio, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la presente, pudiendo si lo desea presentar previamente Recurso de Reposición ante esta Confederación en el plazo de un mes contado a partir de la misma fecha, en los lugares previstos en el Art. 38.4 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

EL PRESIDENTE, (P.D. Res. 10.01.2005, BOE 23.02.2005)

EL COMISARIO DE AGUAS, Fdo.: Ignacio Rodríguez Muñoz.

ANEXO

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CONTADORES VOLUMÉTRICOS EN LAS TOMAS DE LOS APROVECHAMIENTOS CON DERECHOS AL USO PRIVATIVO DE LAS AGUAS

REFERENCIA EXPEDIENTE: C-1264/2008-SA (ALBERCA-INY)

El contador volumétrico a instalar en las tomas de los aprovechamientos con concesión de aguas públicas deberá cumplir las siguientes prescripciones técnicas:

TIPO DE CONTADOR

1. El contador será de un modelo que disponga de los siguientes certificados:

- Certificado de homologación expedido por Organismo Oficial.
- Certificado de verificación o calibración primitiva expedido por Organismo oficial o Laboratorio Acreditado Oficialmente.

2. El contador totalizará los volúmenes utilizados y estará dotado de dispositivo que asegure la fiabilidad de la medida resultando imposible su alteración, evitando el borrado (queda prohibido la instalación de contadores con botones o mandos de puesta a "cero") y la cuenta regresiva de los volúmenes totales acumulados.

- Solo son aceptables los contadores de los siguientes tipos: CHORRO MULTIPLE (sólo para diámetros inferiores a 2" o 50 mm.), WOLTMAN, ELECTROMAGNÉTICOS o ULTRASONIDOS.
- No son aceptables los contadores de los siguientes tipos: PROPORCIONALES, TURBINA DE INSERCIÓN o cualquier otro tipo diferente a los citados en el párrafo anterior.
- Para aguas no cargadas con sólidos en suspensión y/o tuberías de impulsión con diámetro inferior a 300 m/m. se recomienda la instalación de contadores tipo WOLTMAN.
- Para aguas cargadas de sólidos en suspensión y/o tuberías de impulsión con diámetro superior a 300 m/m. se recomienda la instalación de contadores tipo ELECTROMAGNÉTICO o ULTRASONIDOS.

INSTALACIÓN

3. El contador se instalará en la tubería de impulsión lo más cerca posible del punto de toma respetando las distancias fijadas por el fabricante para su correcto funcionamiento debiendo remitir a esta Confederación sus características técnicas y de montaje.

4. Deberá instalarse dentro de arqueta protegida independiente de la caseta o estación de bombeo con fácil acceso disponiendo de ventana o mirilla que permita la lectura directa desde el exterior.

5. En el caso de que no sea posible su instalación según lo descrito en el apartado anterior pero si dentro de recinto cerrado (caseta, estación de bombeo, etc.) el titular accederá a que en cualquier momento personal de esta Confederación inspeccione y tome lectura del contador.

6. El contador se instalará de tal forma que se pueda precintar sin necesidad de su desmontaje o traslado.

7. En el caso de contadores del tipo electromagnético o ultrasonidos que requieren alimentación de corriente eléctrica para su funcionamiento la conexión deberá ser automática con el arranque del grupo de bombeo que corresponda, efectuándose aquella entre fases o fase-neutro de la acometida eléctrica de fuerza al motor del grupo de bombeo. Está prohibido su alimentación eléctrica a través de bases de enchufes, tomas de fuerza, instalaciones de alumbrado u otros circuitos eléctricos existentes en la estación de bombeo.

8. Los conductores o cables de alimentación eléctrica deberán ser visibles en todo su recorrido efectuándose las conexiones de las acometidas eléctricas y de los sistemas de protección del contador dentro de cajas de derivación susceptibles de ser precintadas exteriormente.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR:

9. El concesionario deberá aportar la siguiente documentación:

- Catálogo con las características técnicas del contador volumétrico, que incluya las instrucciones y recomendaciones de la empresa fabricante para su montaje e instalación.
- Certificado de homologación expedido por Organismo Oficial.
- Certificado de verificación o calibración primitiva, expedido por Organismo Oficial o Laboratorio Acreditado Oficialmente.
- Plano Escala E: 1/10000 o menor, reflejando punto de toma y ubicación de contador/es. En caso de riego, fijar zona con división por sectores si se instalan varios contadores.
- Croquis acotado de la instalación del contador, reflejando los diámetros de las tuberías y las distancias entre las bridas de montaje, del contador y de los elementos electromecánicos perturbadores del flujo de agua (grupos de bombeo, válvulas, equipos de filtrado, codos, "T", reducciones de sección de tuberías, etc.) montados e instalados a la entrada y salida del contador, respetando siempre las distancias mínimas exigidas y/o recomendadas por la empresa fabricante del mismo.
- En caso de contadores con alimentación eléctrica deberá aportar los esquemas de acometida eléctrica y de protección y mando de los mismos.

AVERÍAS, FUNCIONAMIENTO INCORRECTO, SUSTITUCIÓN, ETC.

10. En casos de avería, funcionamiento incorrecto, sustitución, etc. del contador, lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la Confederación Hidrográfica del Duero a los efectos oportunos.

OBLIGACIONES DE LOS TITULARES RELATIVAS A LA MEDICIÓN. REGISTRO Y COMUNICACIÓN DE LOS DATOS OBTENIDOS:

11. El titular de cada aprovechamiento está obligado a disponer de un libro de control del aprovechamiento, debidamente diligenciado, foliado y sellado, según el modelo que figura en el anexo de la Orden ARM/131212009, de 20 de mayo (BOE n0128, de 27 de mayo).

En función del caudal máximo autorizado se establece lo siguiente:

- para caudales menores de 4 l/s, será suficiente que el titular disponga en el libro de control, al que se refiere el artículo 11 de la Orden, una anotación del volumen captado o retornado anualmente expresado en metros cúbicos por año (m3/año), determinado bien por el contador o bien por estimación en función de la medición de niveles. El registro se referirá al año natural, debiendo anotar la estimación durante el mes de enero.

- para caudales iguales o mayores de 4 l/s y menores de 100 l/s, el titular anotará en el libro de control, el volumen mensual captado, o en su caso el retornado, obtenido bien por lectura del contador o bien por estimación del nivel medio mensual determinado en la escala limnimétrica. Igualmente, se realizará y anotará la acumulación de los volúmenes anuales (año natural) captados o retornados.

- para caudales iguales o mayores de 100 l/s y menores de 300 l/s, el titular anotará en el libro de control la estimación del volumen semanal captado o retornado, obtenido bien por lectura del contador o bien por estimación del nivel medio semanal determinado en la escala limnimétrica. En el primer trimestre de cada año natural, el titular remitirá al Organismo de cuenca información de los volúmenes captados o, en su caso, retornados cada semana, así como una acumulación referida al año natural anterior.

- para caudales iguales o mayores de 300 l/s, el titular anotará en el libro de control el volumen diario captado o retornado y generará un archivo automático de la información contenida en el anexo, especificando el consumo realizado o, en su caso, el retornado, extendido a detalle horario. En el primer trimestre de cada año natural, el titular remitirá al Organismo de cuenca información de los volúmenes captados o, en su caso, retornados a escala horaria, así como una acumulación referida al año natural anterior. Esta información podrá ser facilitada bien por medio escrito o bien, previa autorización del Organismo de cuenca, mediante archivos informáticos compatibles con los usados en este último.

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN SALAMANCA
Secretaría General

EDICTO

Por esta Subdelegación del Gobierno se ha dictado propuesta de resolución en el expediente sancionador incoado a la persona que a continuación se relaciona, por infracción a las disposiciones que se especifican.

Nº EXPTE.	NOMBRE Y APELLIDOS	DISPOSICIÓN INFRINGIDA	ÚLTIMO DOMICILIO CONOCIDO	PROPUESTA SANCIÓN
SA-3018109	ROBERTO AMOR JUEZ	Art. 146.1 R. Armas y 23 a)	C/ Alonso del Castillo, 1, 4, 1º E	301 € e inc. arma
	L.O. 1/92, de S. Ciudadana	SALAMANCA		

Lo que se hace público a fin de que sirva de notificación al interesado, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 59.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al objeto de que pueda alegar cuanto estime conveniente a su defensa, en el plazo de 15 días, durante el cual el expediente estará a su disposición para que pueda ser consultado por él o su representante.

Salamanca, 18 de febrero del 2010.- EL SECRETARIO GENERAL, Fdo.: Miguel López Quevedo.

MINISTERIO DE FOMENTO
Dirección General de Carreteras
Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental

ANUNCIO

ASUNTO: EXPROPIACIÓN FORZOSA - PAGO DE MUTUOS ACUERDOS

OBRA: "AUTOVÍA RUTA DE LA PLATA A-66. TRAMO: CUATRO CALZADAS- MONTEJO" y MODIFICADO Nº 2

CLAVE: 12-SA-4010. TÉRMINOS MUNICIPALES DE LA MAYA Y FRESNO-ALHANDIGA

PROVINCIA DE SALAMANCA

De conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Expropiación Forzosa y Reglamento para su aplicación, se hace público que el próximo día 12 de MARZO de 2010, se procederá al pago del expediente más arriba indicado, mediante transferencia bancaria, a los siguientes interesados:

Finca	Titular/es
T.M.	LA MAYA
34.188-415	MARTÍN DEL YERRO, JESÚS (50%); MARTÍN DEL YERRO COCA, JOSÉ LUIS (12,50 %), PAZ (12,50 %) Y MANUEL CARLOS (12,50 %); MALO MARTÍN DEL YERRO, CARLOS PILAR Y ALEJANDRA (12,5%)
T.M.	FRESNO-ALHÁNDIGA
37.134-315 Amp	HERRERO CARRETERO, MANUELA
37.134-328.1	PÉREZ TABERNERO POBLACIÓN, JULIO IGNACIO
37.134-329.1	PÉREZ TABERNERO POBLACIÓN, JULIO IGNACIO
37.134-330.1	PÉREZ TABERNERO POBLACIÓN, JULIO IGNACIO

Valladolid, a 9 de febrero de 2010.- El Ingeniero Jefe de la Demarcación, Fdo.: Jorge Lucas Herranz.

ANEXO IV

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R-6
TERRADILLOS**

**INFORME DE LA CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL DUERO**



Valladolid, 19 de abril de 2012

N./R.: PP-23580-06-SA

AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS (Salamanca)	
ENTRADA N.º	1106 H. 9,00
SALIDA N.º	
Fecha	10 MAY 2012

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE
TERRADILLOS
AD. DE SALAMANCA Nº 12
URBANIZACIÓN EL ENCINAR
37190 TERRADILLOS
(SALAMANCA)

CONFEDERACION HIDROGRAFICA
DEL DUERO

SALIDA 001 Nº. 201200012666
04/05/2012 12:52:13

**ASUNTO: INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO
URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE TERRADILLOS (SALAMANCA).**

ANTECEDENTES

D. Amador Montero González, alcalde del Ayuntamiento de Terradillos, provincia de Salamanca, con fecha 3 de agosto de 2006, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la aprobación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado UBZ R6 de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos (Salamanca).

Con fecha 7 de noviembre de 2006 se emite el correspondiente informe preceptivo por parte de esta Confederación Hidrográfica.

El 20 de abril de 2007 el Ayuntamiento de Terradillos solicita nuevamente informe respecto al caudal disponible y su origen en la definición de los servicios urbanos, para la aprobación del Plan Parcial referido anteriormente. Dicho informe es emitido por este Organismo de cuenca el 16 de mayo de 2007.

El Ayuntamiento de Terradillos con fecha 21 de septiembre de 2011, remite nueva documentación con respecto al Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado UBZ R6, de las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos (Salamanca).



MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- Orden FOM/208/2011, de la Consejería de Fomento, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico:
 - Sus zonas de servidumbre y de policía.
 - Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada con fecha 21 de septiembre de 2011 ante este Organismo de cuenca, "*PLAN PARCIAL. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO UBZ R6. TERRADILLOS*", redactada por el arquitecto D. Javier Gil Santos con fecha octubre de 2006, tiene la misma finalidad que el documento inicialmente presentado, que es la de establecer la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbanizable con uso predominantemente residencial, denominado Sector UBZ R-6, en donde se propone la construcción de un total de 1.046 viviendas.



El ámbito de afección se sitúa al norte del municipio de Terradillos, limitando al norte con la urbanización "Los Cisnes", al sur con un camino agrícola, al este con el término municipal de Calvarrasa de Arriba y al oeste con la carretera autonómica CL-510 (Salamanca-Alba de Tormes). La superficie del Sector es de 523.058 m².

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

1.-AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía:

Según la documentación gráfica presentada y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional, la actuación se sitúa en el extremo norte del término municipal de Terradillos, limitando con Calvarrasa de Arriba.

En cuanto a la red hidrográfica, se observa que el entorno del Sector UBZ R-6, discurren varios cauces, ya que es una zona donde se localizan bastantes labajos, si bien, en el interior del ámbito de actuación no existe ningún labajo o fuente, así como tampoco discurre ningún cauce.

Así, los cauces más cercanos al Sector se corresponden con el nacimiento de dos arroyos, sin denominación, uno afluente del arroyo del Valle (a su vez afluente del río Tormes) que discurre a una distancia aproximada de 55 metros al sur del sector; el otro cauce, de escasa entidad y que discurre a una distancia de más de 200 metros, aporta las aguas a un curso que discurre por el oeste de la actuación.

A este respecto este Organismo de cuenca informa, que forman parte del dominio público hidráulico, tal y como se recoge en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, *los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas, así como los lechos de lagos, lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos*. Dichos elementos del dominio público hidráulico se encuentran protegidos por una faja lateral, que constituye la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y por una zona de policía de 100 metros de anchura, donde se condicionan los usos del suelo y las actividades que en ella se desarrollen.

Entendiéndose como cauce natural de una corriente de agua, *el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y como máxima crecida ordinaria (mco), la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente* (artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Por lo tanto, dado que una parte de la superficie del Sector, se encuentra dentro de la zona de policía del curso de agua que nace al sur del mismo, se recuerda que para la realización de cualquier obra que pueda afectar al cauce, afluente del arroyo del Valle, o que esté en su zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.



Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

La actuación a pesar de estar situada dentro de la zona de policía de un cauce sin denominación, afluente del arroyo del Valle, no tiene incidencia en el régimen de corrientes, ni afección a zonas o terrenos inundables ya que dicho cauce tiene su origen a unos 55 metros de distancia y discurre en sentido opuesto a donde se prevé construir el área residencial objeto de planeamiento.

Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.

En relación al saneamiento y depuración de las aguas residuales, en la documentación presentada se expone que la red de evacuación de aguas será de tipo separativa, de manera que la red de aguas residuales llegará a una estación depuradora que se construirá dentro del propio Sector UBZ R-6 y que estará dotada de un pretratamiento, balsa de regulación, decantación primaria y reactor biológico. El vertido de las aguas, una vez depuradas, se realizará al arroyo de las Zorreras. Asimismo, se plantea que la red de riego del Sector UBZ R-6 se abastezca del agua depurada, para posteriormente ser empleada en la limpieza de viales y riego de las zonas verdes.

En cuanto a la red de las aguas pluviales, se indica que el vertido de las mismas se prevé realizar al noreste del Sector, al arroyo de las Zorreras.

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que la propuesta de construir un sistema de depuración de las aguas residuales para el Sector UBZ R-6 de forma independiente, no es la solución más adecuada desde el punto de vista ambiental al generarse un nuevo punto de vertido.

En este sentido, debido a la existencia de más sistemas de depuración en las proximidades de este área residencial, y teniendo en cuenta que la topografía del terreno hace que sea más viable la evacuación de las aguas residuales hacia el este del ámbito de planeamiento, este Organismo de cuenca considera que el vertido de las aguas residuales se debe derivar o bien a la red de saneamiento de la urbanización "Los Cisnes", situada al norte del Sector UBZ R-6, o directamente a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.) de dicha urbanización, para que traten de forma conjunta las aguas procedentes de la urbanización ya existente y del nuevo área residencial objeto de estudio.

En este caso, y teniendo en cuenta que la E.D.A.R. de la urbanización "Los Cisnes" está diseñada y dimensionada correctamente para la población a la que da servicio, el desarrollo del Sector UBZ R-6 únicamente implicaría la adaptación y/o ampliación de las instalaciones de saneamiento y depuración existentes en dicha urbanización, al incremento de la carga contaminante que suponga el desarrollo del área objeto de planeamiento.

Con esta propuesta, que se considera la más adecuada desde el punto de vista ambiental, se consigue la unificación de puntos de vertidos dentro del término municipal de Terradillos. No obstante, se advierte que se deberá crear una Comunidad de Vertidos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 253 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, siendo esta entidad la que solicite la Autorización de Vertido.

En cuanto a la propuesta de disponer de una red de aguas de tipo separativo, se informa que para la evacuación de la red de aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. En este



caso, se deberá solicitar a este Organismo de cuenca autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.

Puesto que se plantea la reutilización de las aguas residuales, una vez depuradas, para la limpieza de los viales y el riego de las zonas verdes, se informa que se deberá obtener con carácter previo y de forma complementaria a la autorización de vertido citada anteriormente, la autorización de reutilización de aguas, atendiendo a lo dispuesto en el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

En cualquier circunstancia, se deberán tener en cuenta no obstante, las siguientes obligaciones en la relación a los vertidos:

- Para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y en consecuencia, realizados a elementos del dominio público hidráulico se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).
- Se recuerda al Ayuntamiento de Terradillos que es competencia municipal el alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra I del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2.-DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

De acuerdo con la documentación aportada, en lo relativo al abastecimiento de la población se indica que éste se realizará desde la red municipal, la cual se prevé que discurra paralela a la carretera CL510 y que conduzca el agua desde el depósito que se prevé construir con una capacidad de 1.000 m³ y situado en la denominada parcela IS-7, con la funcionalidad de regular y garantizar el suministro de caudal constante.

En cuanto a la red de riego, se indica que el agua se obtendrá de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, una vez depurada, para almacenarla en un depósito de 500 m³ y posteriormente bombearla a la red diseñada para la limpieza de viales y riegos de zonas verdes.

Para el diseño y dimensionamiento de las redes, se consideran unas dotaciones de 200 l/hab/d para el suministro de agua potable a las viviendas, de 0,50 l/s/ha para el riego de las zonas verdes del Sector y de 0,20 l/s/ha para el mantenimiento y limpieza de viales.

Asimismo, en el último documento presentado en esta Confederación Hidrográfica con respecto al presente instrumento de planeamiento, se indica con respecto al abastecimiento de agua al Sector UBZ R-6, que está garantizado con la concesión otorgada a la Mancomunidad de municipios Calvarrasa de Arriba – Terradillos.

En este sentido, una vez examinada la documentación presentada y consultado el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca, se informa que el municipio de Terradillos se abastece del aprovechamiento de aguas superficiales, procedentes del río Tormes, otorgado a la Mancomunidad de Municipios “Calvarrasa de Arriba - Terradillos”. La captación de aguas se sitúa en la margen izquierda del río Tormes, en la parcela 5092 del polígono 505, en el término municipal de Alba de Tormes.



Dicha concesión de aguas, con referencia C-1264/2008-SA, tiene otorgado un caudal medio equivalente de 30,16 l/s para el abastecimiento de 10.423 habitantes de los municipios de Calvarrasa de Arriba y Terradillos.

Según el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.), en el año 2011, los municipios de Calvarrasa de Arriba y Terradillos tenían una población total de 4.085 habitantes. De acuerdo con las tablas utilizadas por este Organismo de cuenca, para poblaciones comprendidas entre 1.000 y 5.000 habitantes, se fija una dotación de 190 l/hab/d, lo que supone el consumo de un caudal estimado de 8,98 l/s, cuantía garantizada con la concesión disponible.

En este sentido, se informa que el presente instrumento de planeamiento, que propone el desarrollo de un área residencial con 1.046 viviendas en el municipio de Terradillos, supone un aumento en el consumo de agua, en un caudal estimado de 8,35 l/s (considerando un índice de ocupación medio de 3 hab/viv y una dotación de 230 l/hab/d, ya que la población estará comprendida entre 5.000 y 10.000 habitantes). Por lo tanto, debido a que el consumo total estimado será de 17,33 l/s, cifra inferior al caudal concesional, desde este Organismo de cuenca se considera que está garantizado el suministro de agua al nuevo Sector UBZ R-6, informando favorablemente el presente Plan Parcial, en lo que respecta a la disponibilidad de recursos hídricos.

En cuanto a la red de riego, la documentación presentada indica que se abastecerá de agua depurada, para la cuál se reitera que se deberá solicitar con carácter previo y de forma complementaria a la autorización de vertido, Autorización de Reutilización de Aguas, atendiendo a lo dispuesto en el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, debiendo cumplir los parámetros de calidad establecidos en el citado Real Decreto.

En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Terradillos (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

3.-AFECCIÓN A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado UBZ R-6, en el término municipal de Terradillos (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan



establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante en lo que respecta al saneamiento y depuración de las aguas residuales del sector, no se considera correcta la propuesta presentada mediante depuradora propia y vertido independiente. A este respecto, este Organismo de cuenca valora como única opción la conexión de sus aguas residuales a las infraestructuras de saneamiento y/o depuración de la urbanización "Los Cisnes" del municipio de Terradillos, para la depuración conjunta de los vertidos procedentes de la citada Urbanización y el desarrollo del Sector UBZ-R6.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: Julio Pajares Alonso.