Excmo. Sr.:

Con fecha 27 de Marzo de 1.978 el Ayuntamiento de Terradillos me da traslado del escrito de V.E. - en el que, como Presidente de la Comisión Provin- - cial de Urbanismo, comunica el acuerdo de esta, de aprobación definitiva del "Plan Parcial de Ordenación Urbana de la finca Valdescobela, polígono Nº 2, primera fase, del Término Municipal de Terradillos - Salamanca-", del que soy promotor.

No obstante dicha aprobación definitiva, la Comisión señala la necesidad de pequeñas rectificaciones, relevando a la Corporación Municipal de Terradillos del nuevo examen del expediente, conforme a lo establecido en el apartado 3º del artículo 41 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R. de 9 de Abril de 1.976), rectificaciones - que se acompañan ahora formando un poquefio expediente para anexionar al primitivo Plan Parcial.

Con ello esperamos haber dado cumplimiento a - cuanto se señala en el acuerdo aprobatorio de esa - Comisión de su digna presidencia.

En relación con algunas de las rectificaciones señaladas nos permitimos adjuntar unas consideraciones y justificaciones técnicas que creemos avalaban las soluciones primitivamente propuestas y por otro lado, respecto de otras, algunas justificaciones de índole financiera y de gestión que nos atrevemos a rogar sean nuevamente tenidas en cuenta para que, - sin menos cabo de la opinión expresada por la Comisión, puedan detallarse más ciertos aspectos tal - vez no completa y claramente expresados en el Plan y que sin embargo creemos que, de rectificarse provocarían alteraciones no deseables en el funcionamiento de la ordenación primitivamente propuesta.

Son estos:

a) El cambio de emplazamiento del Centro de E.G.B. de 16 Uds., que llevaría a una mayor lejanía respecto del área residencial a la que sirve, lejanía agravada por la necesidad de cruzar vías principales del anillo interior, mientras que en la solución del Plan Parcial, la Unidad C del Plan de etapas no debía cruzar ninguna vía de tráfico y la Unidad D sólo debía cruzar una vía secundaria.

Los motivos alegados de invasión de zona verde calificada a nivel de Norma Subsidiaria creemos que no son de aplicación, puesto que las Normas solo establecían ordenaciones indicativas, de acuerdo con lo legalmente establecido (artº 71-4 de la Ley del Suelo, T.R. 9/4/76). En la página 22 del Plan Parcial se recoge este carácter indicativo, con referencia a todo el texto de las Normas, concretamente a las páginas 33 y 34 de las mismas.

En las páginas 25, 26 y 28 de la Memoria del Plan quedaba expresado el holgado cumplimiento de las exigencias de la Ley de las Normas Subsidiarias respecto a la dotación de zonas verdes. No se disminuyen estas, sino que se adaptan ligeramente en su emplazamiento a fin de dar un mejor servicio, en relación con otras dotaciones, a la población provista.

La inclusión del Centro de E.G.B. no persigue pues una invasión ni una disminución de zona verde, sino un más profundo reparto respecto de las áreas residenciales a las que sirve y no determina ningún aprovechamiento adicional, puesto que este está fijado respecto al número máximo de viviendas por Hectárea.

Por otro lado, las actuales determinaciones para un Centro de E.G.B. de 16 Uds. (O.M. Educación y Ciencia de 14 de Agosto de 1.975.- B.O.E. 27 de Agosto de 1.975) provocan una ocupación de suelo

por la edificación (supuestas dos plantas de altura) de unos 1.200 m2 frente a los 8.000 m2 de la parcela escolar, lo que habla claramente de la elevada proporción de área libre de esta dotación, indudablemente integrable al concepto de espacio libre y zona verde.

A pesar de que en la documentación rectificada que se adjunta en el expediente se ha variado el emplazamiento, nos permitimos insistir en el mejor servicio que creemos puesta la primitiva solución.

b) El carácter indicativo que ha tratado de darse al Plan de Etapas solo perseguía una mayor agilidad en la gestión y programación inmobiliarias. Las delimitaciones fueron realizadas de manera que el volúmen alcanzado por la promoción estuviera servido, en cualquier momento, de la dotación mínima obligatoria.

La normativa de la vivienda social, que ha informado sustancialmente la redacción del Plan Parcial, obliga también a considerar los compromisos oficiales en materia de gestión crediticia y asignaciones provinciales, en relación con el carácter obligatorio del Plan de Etapas que la Comisión desea sea incluido en el Plan Parcial.

Respecto al resto de las rectificaciones señaladas, quedan incluidas en el citado expediente que se acompaña, respetándose la paginación del Plan Parcial a fin de conseguir una mayor claridad en la comprobación y en la ordenación final del expediente.

Ruego a V.E. ordene seguir el trámite que corresponda.

Es cuanto tengo el honor de comunicar a V.E., cuya vida guarde Dios muchos años.

Salamanca, 10 de Julio de 1.978

EXCMO. SR. GOBERNADOR CIVIL DE LA PROVINCIA DE SALAMANCA
PRESIDENTE DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO.-

CAPITULO 1.2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL

Complementa a esta descripción el documento nº 3, "Planos de Información" del presente Plan Parcial.

1.2.1.- DATOS FISICOS

En base al Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000, los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se encuentran incluídos en la retícula de coordenadas geográficas:

Latitud Norte . . . . . 40º 52' 38" y 0º 53' 02"

Longitud Oeste . . . . . 1º 53'. 31" y 1º 54' 03"

La superficie de los terrenos objeto de ordenación es de 33.1483Ha.

La situación relativa de los mismos en el término de Terradillos y respecto de la comarca queda perfectamente expresada en los

1.4.2.- UNIDADES DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS

Todo el territorio abarcado por el presente Plan Parcial constituye, a efectos de lo establecido en el artº 117 de la Ley del Suelo, un único polígono de actuación.

No obstante se considera conveniente subdividirlo, a efectos de una posible programación en etapas de todas las obras y para conseguir una mayor autonomía de gestión de las futuras comunidades, en cuatro unidades de actuación, delimitadas gráficamente en el plano P.P. 4.3.

Sin descartar la posibilidad de ejecución simultánea, se establece el siguiente orden prelativo de ejecución.

ETAPA	BIENIO	UNIDAD
1ª	78 - 79	A
2ª	80 - 81	B
3ª	82 - 83	C
4ª	84 - 85	D

Cada una de estas etapas comprenderá las obras completas de urbanización y edificación en las unidades respectivas.

Aun cuando la delimitación de unidades contenida en el plano P.P. 4.3. se dispone por los ejes longitudinales de los viales, la urbanización se ejecutará siempre por calles enteras.

1.4.3.- NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación de este Plan Parcial pertenecen como único propietario al promotor de la actuación, D. Ventura Julián Gómez, cuya dirección a efectos de notificaciones es Avda. de Alemania nº 19 - 1º, Salamanca.

1.4.4.- CONSERVACION DE LAS OBRAS

Realizadas total o parcialmente por el promotor las obras de urbanización y edificación, el mismo podrá proceder a la enajenación de las viviendas o agrupaciones de las mismas. Los adquirentes se constituirán en Comunidad de Propietarios de la Urbanización, conforme a los Estatutos que legalmente se establezcan. La Comunidad de Propietarios procederá a la recepción de las obras de urbanización y a su posterior entrega al Ayuntamiento de Terradillos, en pleno dominio y libre de cargas, transmisión de todos los terrenos y demás obras y servicios de ce --

sión obligatoria que tendrá lugar por ministerio de la ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen (artº. 128 de la Ley del Suelo).

A partír del momento de esta transmisión, el Ayuntamiento de Terradillos es la única Entidad responsable de la conservación de las obras e instalaciones propias de las dotaciones comunes de la urbanización.

- - -

1.5.2.- COSTES DE LA PROMOCION URBANIZADORA

El valor inicial de los terrenos rústicos se cifra en 8.000.000 ptas.

El coste del cerramiento de los terrenos y la captación de acuíferos se cifra en 4.000.000 ptas.

En la imposibilidad de establecer valoraciones exactas de los costos de las obras de urbanización antes de ser redactados los correspondientes Proyectos, es necesario hacer una estimación aproximada de partir de costes medios unitarios de obras similares ya realizadas. Se fijan así los siguientes costes estimativos:

Pavimentaciones	45.000.000
Abastecimiento de agua	18.000.000
Alcantarillado y depuración	30.000.000
Energía Eléctrica	36.000.000
Alumbrado Público	4.000.000
Otras dotaciones y Servicios obligatorios	50.000.000
TOTAL	183.000.000
22% de gastos generales y beneficio de la promoción	40.260.000
COSTE TOTAL DEL SUELO URBANIZADO PARCELABLE . .	223.260.000 ptas.

que en relación con la total superficie ordenada de 331.483 m^2 arroja un coste unitario de 673,51 pts/m^2.

2.1.5.- COMPROMISOS A CONTRAER.

El promotor se comprometerá con el Ayuntamiento de Terrallas a realizar a su costa las obras de urbanización y edificación.

Los propietarios de solares o viviendas se comprometerán a constituirse en Comunidad de Propietarios de la Urbanización conforme a los Estatutos que legalmente se establezcan, a recibir del promotor las obras ejecutadas y transmitir al municipio en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos y demás obras y servicios de cesión obligatoria.

La transmisión al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios, tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen (artº 128 de la Ley del Suelo).

- - -

La altura libre suelo-techo en edificación residencial no será inferior a 2,50 m., en defecto de normativa aplicable de rango superior.

Las cotas de piso de las plantas bajas se elevarán sobre las rasantes de aceras una altura no inferior a 0,50 m. ni superior a 1,50 m.

Sobre la cubierta general de las edificaciones no se permitirán más construcciones que las cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y demás instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que deberán armonizar arquitectónicamente con el conjunto de la edificación.

Los aprovechamientos y edificabilidad máximos serán los establecidos en el capítulo 1.3. de la Memoria.

La pendiente de las cubiertas no será superior al 100 % (45º).

2.4.3.- CUERPOS VOLADOS

Todas las construcciones estarán contenidas dentro de las alineaciones establecidas, las cuales no podrán ser sobrepasadas exteriormente más que en el vuelo máximo permitido de 1 m., vuelo que solo se admitirá por encima de 3 m. en el punto más desfavorable de la rasante, con una separación respecto a las medianerias igual o mayor a la dimensión del mismo.

CUADRO Nº 3
UNIDAD C

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m² PARCIAL	SUPERFICIE m² TOTAL	SUPERFICIE m² %	EDIFICABILIDAD MAXIMA NETA SOBRE PARCELA M^3/M^2	VOLMEN MAXIMO M^3	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE HABITANTES (Media 5 hab./viv.)
R	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS INCLUSO COMERCIO USO DIARIO	R1C 5.590 R2C 5.160	10.750	6,98	12,50	134.375	387	1.935
D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS.	D1C 8.000 D2C 1.080	9.080	6,49	2,50	22.700		
		D8 919	919		6,00	5.514		
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L1C 10.484 L2C 35.347 L3C 3.591 L4C 46.242	95.664	62,10	0,20	17.533		
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	ACERAS 6.519 VIAS + P. 31.095	37.614	24,43				
TOTALES			154.027	100	-	180.122	387	1.935

CUADRO Nº 5
RESUMEN

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m² PARCIAL	SUPERFICIE m² TOTAL	SUPERFICIE m² %	EDIFICABILIDAD MAXIMA NETA SOBRE PARCELA M³/M²	VOLMEN MAXIMO M³	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE HABITANTES (Media 5 hab./viv.)
R	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS INCLUSO COMERCIO USO DIARIO	R1 22.360 R2 21.930	44.290	13,36	12,50	553.625	1.593	7.965
D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D1 16.000 D2 4.320	20.320	13,76	2,50	50.800		
		D3 3.018 D4 1.575 D5 11.457 D6 2.875 D7 5.443 D8 919	25.287		6,00	151.722		
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L1 54.203 L2 35.347 L3 3.591 L4 46.242	139.383	42,05	0,20	26.276		
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	ACERAS 20.624 VIAS + P. 81.579	102.203	30,83				
TOTALES			331.483	100		782.423	1.593	7.965

INDICE

Págs.

DOCUMENTO nº 1 - MEMORIA

Capítulo 1.1.- OBJETO Y JUSTIFICACION DEL PLAN . . 6

1.1.1.- Fines y objetivos 6

1.1.2.- Ambito de aplicación 7

1.1.3.- Contenido 8

1.1.4.- Justificación de la necesidad de conveniencia de la urbanización 11

Capítulo 1.2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL. . 15

1.2.1.- Datos físicos 15

1.2.2.- Producciones 19

1.2.3.- Accesos y vías existentes 20

1.2.4.- Relación con el planeamiento vigente 21

Capítulo 1.3.- ORDENACION ADOPTADA 23

1.3.1.- Estructura urbana 23

1.3.2.- Usos y estándares 27

1.3.3.- Ordenación indicativa de volúmenes. 35

1.3.4.- Red viaria y servicio urbanísticos . 36

Págs.

Capítulo 1.4.- EJECUCION DEL PLAN 38

1.4.1.- Sistema de actuación y forma de gestión 38

1.4.2.- Unidades de actuación y Plan de Etapas 39

1.4.3.- Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados 40

1.4.4.- Conservación de las obras 41

Capítulo 1.5.- ESTUDIO ECONOMICO 42

1.5.1.- Planteamiento base 42

1.5.2.- Costes de la promoción urbanizadora 43

1.5.3.- Precios de los solares 44

1.5.4.- Repercusión sobre la edificación . . 44

1.5.5.- Viabilidad económica 46

Anexo 47

DOCUMENTO nº 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 2.1.- ORDENANZAS GENERALES 49

2.1.1.- Ambito y jerarquia 49

2.1.2.- Vigencia y revisión 49

2.1.3.- Licencias de Obras 50

2.1.4.- Ejecución de las obras 52

2.1.5.- Compromisos a contraer 53

Págs.

Capítulo 2.2.- REGULACION DE USOS DEL SUELO . . 54

2.2.1.- Clasificación de usos 54

2.2.2.- Residencial, Viviendas agrupadas . 54

2.2.3.- Dotaciones complementarias 55

2.2.4.- Viales y aparcamientos 58

2.2.5.- Espacios libres y zonas verdes . . 59

Capítulo 2.3.- CONDICIONES DE URBANIZACION . . . 60

2.3.1.- Abastecimiento de agua 60

2.3.2.- Alcantarillado 62

2.3.3.- Energía eléctrica y alumbrado público 63

2.3.4.- Suministro de gas 64

2.3.5.- Pavimentación de la red viaria . . . 65

2.3.6.- Tratamiento de residuos 67

Capítulo 2.4.- ORDENANZAS DE EDIFICACION 68

2.4.1.- Condiciones de las parcelas y solares 68

2.4.2.- Altura de la edificación 72

2.4.3.- Cuerpos volados 73

2.4.4.- Patios 74

2.4.5.- Condiciones sanitarias e higiénicas . 75

2.4.6.- Condiciones estéticas 76

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS DE INFORMACION

P.I. -3.1.- Relación con la comarca

P.I. -3.2.- Situación en el término municipal

P.I. -3,3,- Zonificación de las Normas Subsidiarias y complementarias de Plan General.

P.I. -3.4.- Delimitación y estado actual.

DOCUMENTO Nº 4.- PLANOS DE PROYECTO

P.P. -4.0.- Ordenación indicativa global del Polígono W2.

P.P. -4.1.- Asignación de usos y delimitación de zonas.

P.P. -4.2.- Ordenación indicativa de volúmenes.

P.P. -4.3.- Delimitación de las unidades de actuación y plan de etapas.

P.P. -4.4.- Red viaria y perfiles trasversales.

P.P. -4.5.- Red de abastecimiento de agua.

P.P. -4.6.- Red de alcantarillado.

P.P. -4.7.- Red de energía eléctrica.

P.P. -4.8.- Perfiles longuitudinales.

- - -

CAPITULO 1.1.- OBJETO Y JUSTIFICACION DEL PLAN

1.1.1.- FINES Y OBJETIVOS

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación como desarrollo de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Terradillos, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 29/ Septiembre/77, en lo referente a una primera fase del polígono nomi - nado en ellas W2 y calificado por las mismas como "Suelo Apto para Urbanizar", desarrollo presidido, además de por las directrices se - ñaladas en dichas Normas, por las prescripciones de la vigente Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y, complementariamente, por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planteamiento de la provincia de Salamanca, también en vigor, y la normativa específica del tipo de promoción social.

Su finalidad es cubrir el paso legal y técnico necesario pa-

ra la formación de un núcleo residencial de densidad media y generosa dotación de infraestructuras de servicios y complementarias tales como parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales, sanitarios y comerciales y demás servicios de interés público y social, incluyendo también una regulación sobre usos del suelo y edificación.

1.1.2.- AMBITO DE APLICACION

La situación delimitación del territorio que constituye el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se concreta gráficamente en los distintos planos de información que integran el documento nº 3 del mismo.

Los terrenos a ordenar están localizados en el vértice N.O. del término municipal de Terradillos, formando parte de la finca Valdescobela, en el límite con el término de Calvarrasa de Arriba y a equidistancia aproximada de 10 km. de los núcleos urbanos de Salamanca y Alba de Tormes, unidos por la CC-510. Los núcleos urbanos de Calvarrasa de Arriba y del propio Terradillos quedan respectivamente a 3 km. y 6 km.

Los terrenos, que constituyen una parte del polígono nominado W2 y calificado por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Terradillos como "Suelo Apto para Urbanizar" ,

tienen los siguientes límites:

Al Norte: Fincas particulares del término de Calvarrasa de Arriba.

Al Sur: Parte de la finca de Valdescobela propiedad de D. José Clavijo y hermana.

Al Este: Carretera comarcal 510 de Salamanca a Piedrahita por Alba de Tormes.

Al Oeste: Resto de la finca de Valdescobela que completa el polígono W2 de las normas, propiedad del promotor de la actuación, D. Ventura Julián Gómez,

entre las coordenadas geográficas:

Latitud Norte ..... 40º 52' 38" y 40º 53' 02"

Longitud Oeste ..... 1º 53' 31" y 1º 54'. 03"

Según el Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000.

La superficie total de los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial asciende a 32,3483 Ha.

1.1.3.- CONTENIDO

El presente Plan de Ordenación responde al concepto de planeamiento parcial definido en el artº 13 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R. - de 9/Abril/76), conteniendo en su documentación todas las determinaciones señaladas genéricamente en él, además de las adicionales establecidas en el artº 53, 2

del mismo texto legal, por tratarse de una urbanización de iniciativa particular.

Teniendo en cuenta la posibilidad de que los terrenos a urbanizar sean soporte de iniciativas de promoción de viviendas de carácter social el presente Plan integra también las prescripciones del vigente Régimen Jurídico de Viviendas Sociales, integrado por disposiciones de diferente rango legal que, sucesivamente, han ido creando, en su carácter de concordantes, complementarias, transitorias y substitutorias, un extenso cuerpo legal que sería prolijo enumerar y del que fundamentalmente nos interesa destacar la problemática específica de las Normas Técnicas de Diseño y calidad y, concretamente, dentro de ellas, las que afectan al equipamiento social y comunitario, las cuales han sido consideradas en la redacción de este Plan Parcial, condicionando sustancialmente la ordenación propuesta.

Complementariamente, han sido tenidas en cuenta las vigentes Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca.

Con carácter orientatorio, han sido de ayuda también las directrices marcadas por el Plan Nacional de la Vivienda 1.961-1.976, y los datos de la Comisaría del Plan de Desarrollo Económico y Social (cuatrienio 68-71) todo ello en defecto de Reglamentos de la vigente Ley del Suelo.

En el documento nº 4 de este Plan Parcial, Planos de Proyecto, que constituyen complemento gráfico de los Documentos nº 1 y 2 (Memoria y Ordenanzas Reguladoras) se contienen las determinaciones exigidas en los apartados a, b, c, d, e, f y h del artº 13,2 de la Ley del Suelo.

En cuanto al estudio económico que se exige en los apartados g del artº 13,2 y f del artº 53,2 de la Ley, se ha incluido en el capítulo 1.5 de esta Memoria.

La justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización (apartado a) del artº 53,2) se ha incluído en el apartado 1.1.4. de esta Memoria.

Las exigencias de los apartados b) c) d) y e) del artº 53,2 de la Ley se recogen en el texto de esta Memoria (Documento nº 1 del Plan) y en el Documento nº 2 (Ordenanzas Reguladoras) del mismo.

En relación con lo anteriormente descrito se ha preferido ordenar la sistemática del cumplimiento de las exigencias legales a través del siguiente cuadro de doble entrada que permite localizar el documento del Plan en el que se recoge cada una de aquellas exigencias.

PLAN PARCIAL

			LEY DEL SUELO (T.R. 9-4-77)									NORMAS S.yC. de P.G. de TERRADILLOS	LEGISLACION VIVIENDAS SOCIALES											NORMAS S.y C. de P. PROVINCIALES
			ARTICULOS										NORMAS DISEÑO					NORMAS CALIDAD						
			14	13,2	45	49	53,2	117	128	178	126		6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	
DOCUMENTO 4 PLANOS DE PROYECTO	4.8			+																				
	4.7			+																				
	4.6			+																				
	4.5			+																				
	4.4			+																				
	4.3			+																				
	4.2			+									+	+	+	+	+							
	4.1			+									+	+	+	+	+							
	4.0			+									+	+	+	+	+							
DOCUMENTO 3 PLANOS de INFORMACION	3.4			+																				
	3.3			+																				
	3.2			+																				
	3.1			+																				
DOCUMENTO 2 ORDENANZAS REGULADORAS	2.4																							
	2.3																	2.3.1	2.3.2	2.3.3	2.3.3	2.3.4	2.3.5	
	2.2			2.2.5																				
	2.1		2.1.2		2.1.2	2.1.2			2.1.5	2.1.3														
DOCUMENTO 1 MEMORIA	1.5			1.5			1.5																	
	1.4			1.4.2			1.4.3. 1.44	1.4.2			1.4.1													
	1.3			1.3.2 1.3.4								1.3	1.3.1	1.3.1	1.3.1	1.3.1	1.3.1							1.3
	1.2			1.2																				
	1.1			1.1.3			1.1.3 1.1.4																	

En la documentación integrante de este Plan Parcial se han recogido también, por otra parte, como queda dicho, las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias y complementarias de Plan General del Municipio de Terradillos que el mismo desarrolla, las (con carácter complementario) Normas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca y las de la Normativa específica de viviendas sociales.

1.1.4.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

La actuación urbanística que se propone se justifica en base a los fines que se persiguen, de obtención de un suelo que, con bajos o nulos rendimientos de carácter agrícola y sin valores añadidos de expectativas artificialmente creadas, pueda ser asentamiento de un núcleo de población integrado con densidad media y capaz de asumir por la inexistencia de las correspondientes plusvalías, las fuertes cesiones dotacionales que impone la actual legislación urbanística. Estas dotaciones permiten configurar un habitat deseable y a cuya obtención los actuales núcleos consolidados no pueden colaborar dentro del esquema urbano de congestión circulatoria, fuertes densidades y manipulación y canalización de las plusvalías fuera del interés público.

Esta situación se traduce de hecho, en el terreno económico, en una fuerte repercusión del suelo sobre la construcción, lo que coarta su nivel de calidad y, en el terreno puramente espacial, en una densificación congestiva de los núcleos que, en detrimento de las dotaciones, degrada la calidad del habitat.

Promociones de carácter social no encuentran pues, de hecho, cabida en los núcleos, al menos con el volumen que las cifras oficiales de demanda plantean. En la situación presente, mientras no exista una planificación a nivel cuando menos regional de asentamientos humanos, las promociones para la construcción del volumen de viviendas demandado, en núcleos integrados que incluyan las fuertes dotaciones del equipamiento urbano exigido por la legislación urbanística, solo son posibles sobre suelo de carácter rústico.

La actuación que se promueve se localiza en un área idónea, seleccionada en la consideración de los siguientes factores:

- Constituye suelo agrícola de escasa productividad, destinado a montanera de encina.

- Facilidad de acceso a través de la CC-510 y unida a través de caminos públicos con la estación-apeadero de la cerámica "El Carmen" de la Maza, en el ferrocarril de Plasencia a Astorga, a pequeña distancia y que no debe ser ignorada como posibilidad de comunicación.

- Suficiente caudal de agua potable de las captaciones de acuíferos realizadas en el subsuelo del área seleccionada, de cuyos aforo, potabilidad y situación da cuenta la documentación informativa de este Plan Parcial.

- Facilidad de evacuación de vertidos residuales a través del Arroyo de la Rivera de Argabete que desemboca en la orilla izquierda del Tormes a suficiente distancia del núcleo de población más bajo.

- Suministro de energía eléctrica desde línea existente de alta tensión dentro de los terrenos, a través de los correspondientes centros de transformación.

- Condiciones favorables de la topografía y del terreno respecto a rasantes y cimentación de las obras de urbanización y edificación, respectivamente.

- Condiciones paisajísticas favorables, posibilidades de integración del habitat con la naturaleza a través del arbolado y diferenciación de zonas por sus aspectos geomorfológicos.

- Coyuntura favorable de la configuración catastral del suelo y su régimen de propiedad, por ser el área elegida propiedad del promotor de la actuación, D. Ventura Julián Gómez.

Otros aspectos socio-económicos justifican la actuación, pues de la misma han de derivarse mayores tasas de empleo, elevación del nivel de vida y de los standares habitacionales, prosperidad de las haciendas locales implicadas y demás bienes y servicios que producirá la actuación.

- - -

CAPITULO 1.2.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL

Complementa a esta descripción el documento nº 3, "Planos de Información" del presente Plan Parcial.

1.2.1.- DATOS FISICOS

En base al Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000, los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se encuentran incluídos en la retícula de coordenadas geográficas:

Latitud Norte . . . . . 40º 52' 38" y 40º 53' 02"

Longitud Oeste . . . . . 1º 53' 31" y 1º 54' 03"

La superficie de los terrenos objeto de ordenación es de 32,3483 Ha.

La situación relativa de los mismos en el término de Terradillos y respecto de la comarca queda perfectamente expresada en los

Planos de Información (Documento nº 3) del Plan.

El polígono W2 del que los terrenos objeto de ordenación forman parte como una primera fase del conjunto total, presenta una topografía algo accidentada. Básicamente, es un valle alargado hacia el Oeste, encuadrando sus laderas una vaguada natural. En esta formación de base inciden otras vaguadas menores, de las que la más significativa es aquella sobre la que discurre el camino de Terradillos a Calvarrasa de Arriba. Dos charcas para abrevadero señalan claramente los puntos en que las líneas de escorrentía natural han sido cortadas para la formación de las mismas. Las aguas son finalmente conducidas al regato de la Ribera de Argabete, en el extremo Oeste del polígono W2, que acaba desembocando en la orilla izquierda del río Tormes.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se sitúan en el extremo Este del Polígono W2 y se encuentran a caballo de la vaguada principal, ocupando parte de esta en una zona central destinada a dotaciones y dos laderas confluyentes a la misma donde se preveen espacios libres en una (orientada hacia el N.E.) y espacios libres y área residencial en la otra (orientada hacia el S.O.).

De las pendientes existentes da cuenta la cartografía obtenida por vuelos con restitución fotogramétrica incluyendo planimetría y altimetría.

Los perfiles longitudinales que se incluyen en este Plan Parcial permiten comprobar que los movimientos de tierras necesarios para no superar pendientes excesivas, son mínimos.

De la cartografía geológica disponible editada por el Instituto Geológico y Minero y Diputación Provincial, así como de los datos proporcionados por los cortes estratigráficos de los sondeos realizados para la captación de acuíferos, se deduce que el terreno se asienta sobre sedimentos arcillosos del Oligoceno en capas de profundidad muy variable.

Hidrográficamente, el nivel comarcal de base viene definido por el río Tormes, que discurre en curso meandrinoso entre las costas de 790 metros en Alba de Tormes y 770 metros en Salamanca, inferiores a las cotas de los terrenos que se ordenan. El río Tormes discurre en la parte más próxima a la finca a una cota de 790 m., si bien el nivel piezométrico de los pozos existentes en la zona es superior.

Dentro del polígono W2 se han realizado siete perforaciones profundas para la captación de acuíferos, algunas negativas, en puntos recomendados por un estudio de prospección geofísica. Los aforos obtenidos han sido, según certificado expedido por AGRO-BALMASA, S.A.:

Pozo	Caudal
1	13,800 1/hora
2	--
3	--
4	13.000 "
5	11.500 "
6	21.600 "
7	13.500 "
TOTAL	73.400 1/hora = 1.761.600 1/día

Caudal suficiente, a razón de 200 litros/hab./día exigido por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General del Término de Terradillos para una población de 8808 habitantes, superior al máximo posible establecido por este Plan Parcial, de 7.965 habitantes.

Los análisis efectuados califican la potabilidad del agua por cumplir los requisitos exigidos por el código alimentario.

Los factores climático equivalen a los continentales de la Meseta Norte, con oscilaciones importantes de la temperatura debido a la altura. Respecto a la ciudad de Salamanca, la mayor altura de los terrenos sobre el nivel del mar se ve en parte compensada por la favorable orientación de las laderas al S. y S.O. y la configuración topográfica en valle, sin escarpaduras ni líneas de cornisa expuestas a los vientos predominantes, como ocurre en aquella capital. La lejanía del Tormes elimina nieblas y humedades.

1.2.2.- PRODUCCIONES

Los recursos naturales del lugar han sido objeto de escasa explotación. El signo latifundista de la propiedad, la escasa calidad agrícola de los terrenos, su topografía accidentada en vaguada receptora de escorrentias naturales, allí donde su mayor planitud podría haber propiciado cultivos más rentables, así como la existencia de arbolado en las partes de laderas, han determinado el tradicional y escaso aprovechamiento de la dehesa Salmantina, centrada en la ganadería con base en la montanera de encina, con producción poco organizada y escaso nivel de mecanización, empleo y productividad.

No existe otro tipo de aprovechamiento ni explotación mineral o industrial.

En los terrenos objeto de ordenación existe un pequeño grupo de edificaciones respondiendo a la tipología tradicional de alquería o casa de labor y unas naves de almacenaje adosadas a ellas, siendo estas de reciente construcción. El Plan respeta estas edificaciones, otorgándoles un carácter de futura dotación a determinar.

1.2.3.- ACCESOS Y VIAS EXISTENTES

Los terrenos objeto de ordenación se benefician de una gran accesibilidad a través de la carretera comarcal 510 de Salamanca a Piedrahita por Alba de Tormes y se encuentran a equidistancia aproximada de estos dos núcleos urbanos que son sus bases de apoyo comarcal. Otros núcleos de menor importancia en esta comunicación son Calvarrasa de Arriba a unos 3 km., y Terradillos, a unos 6 km.

Otros núcleos urbanos con cierta incidencia son Valdemierque, Mozárbez, Martinamor y Arapiles, que gravita ya sobre la Nacional de Gijón a Sevilla, Ruta de la Plata.

El camino de la estación-apeadero de la cerámica "El Carmen", de la Maza a Otero y Machacón bordea los terrenos y, cruzando la CC. 510, atraviesa el polígono W1, dejando dicha estación-apeadero a unos 2 km. de aquellos por lo que esta línea de comunicaciones por el ferrocarril de la línea Plasencia-Astorga no debe ser olvidada.

Cercano a los terrenos objeto de ordenación y atravesando en sentido N-S por el centro el polígono W2, existe el camino de Terradillos a Calvarrasa de Arriba.

Parte de los terrenos objeto de ordenación son atravesados por un cordel que, desde el término de Calvarrasa de Arriva, cruza el camino de la Maza a Otero y Machacón a la altura de la tangencia que sobre los polígonos W1 y W2, produce la CC. 510; desde este pun

to, dicho paso discurre hacia Alba de Tormes paralelo a la CC. 510.

La ordenación propuesta respeta este cordel dejando libre de edificación la parte de los terrenos por él afectados.

1.2.4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Los terrenos objeto de ordenación a través de este Plan Parcial están sujetos a los siguientes condicionantes urbanísticos:

a) Específicamente.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General de Ordenación Urbana del término de Terradillos, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de Septiembre de 1.977, las cuales califican los terrenos como SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Las Normas contienen las determinaciones exigidas por el artº 71 de la Ley del Suelo, el cual establece que las mismas serán desarrolladas a través de los correspondientes Planes Parciales. El presente Plan Parcial desarrolla pues las Normas para una primera fase del polígono en ellas delimitado y nominado W2, primera fase que este Plan delimita y que coincide con su ámbito de aplicación definido en el apartado 1.1.2. de su Memoria. Las especificaciones que para estos terrenos establecen las Normas son:

- uso global: residencial
- tipología: viviendas agrupadas
- densidad máxima: 50 viviendas/Ha.
- altura máxima de edificación: 12,50 m.
- usos incompatibles: actividades de los sectores primario y secundario y las catalogadas como insalubres, nocivas, molestas o peligrosas.

Con carácter indicativo, establecen también las Normas una Ordenación, aclarando que en todo caso sin disminución de los mínimos legalmente establecidos, podrán, ordenación y estandares, adecuarse, a través de los correspondientes Planes Parciales, al tipo y volumen concreto de cada actuación (págs. 33 y 34 de las Normas).

b) Genérica y complementariamente.

b.1.- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R. de 9/Abril/77).

b.2.- Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca.

c) Especialmente

Régimen Jurídico de Viviendas Sociales, el cual ha sido tenido en cuenta también para que los terrenos puedan albergar iniciativas de este carácter, si ello fuera necesario.

CAPITULO 1.3.- ORDENACION ADOPTADA

1.3.1.- ESTRUCTURA URBANA.

La ordenación propuesta en este Plan Parcial adquiere su verdadera dimensión en función de la ordenación total del polígono W2 , pues los terrenos objetos del mismo han sido segregados de la finca total de la misma propiedad a los efectos de la gestión urbanizadora y de su plan de etapas. Por tanto, describiremos la ordenación global del polígono W2, a cuyo efecto nos remitimos al plano P.P. -4.0.-, a escala 1:3.000.

La ordenación se establece en base a dos anillos circulatorios concéntricos que, bordeando la totalidad de la finca uno de ellos y la zona baja del valle, el otro, determinan una estructura viaria principal , intercomunicándose ambos a través de las distintas vías de unidad, de menor importancia.

El acceso desde la C.C. -510 se establece en un punto con

total independencia de la vecina urbanización "Los Cisnes" de la misma promoción. La accesibilidad ha sido factor importante y se ha tratado de conseguir la mayor fluidez en la penetración, tanto en la dimensión de las vías de deceleración y giro a la izquierda a través de raqueta con vía de deceleración como en el generoso dimensionamiento de los anillos central y perimetral, que incluyen incluso carril independiente para los aparca - mientos en fondo de saco y autobús, aspecto este importante en el futuro del transporte público.

Los dos anillos, con gran capacidad de absorción de tráfico, determinan pues la estructura viaria fundamental. Las vías secundarias que los intercomunican, definen unidades de actuación en áreas de carácter residencial libres de tráfico rodado y que engloban las dotaciones de guardería infantil y parques de unidad, respetando al máximo el arbolado existente. Todo ello es coherente con la topografía del lugar, ya que básicamente los anillos fundamentales siguen curvas de nivel interior y exte - rior a la finca, con pendientes suaves.

El anillo fundamental interior define una área exclusiva de dotaciones, allí donde los mayores espacios libres se ven favorecidos en el mantenimiento de áreas verdes por su carácter de vaguada natural, mientras que la edificación residencial, más permanente, se lleva a las laderas, más saneadas, y cuyas pendientes favorecen al soleamiento.

Todo el área de vaguada natural se libera de edificación re-

sidencial, estableciéndose zonas verdes de esparcimiento y recreo en ambos extremos de la misma, fomentando un uso platonal de dicha vaguada con el atractivo de las dotaciones culturales, deportivas, recreativas, comerciales, etc., que jalonan un recorrido que se prevee con alta densidad de vida urbana, intentando conseguir un "corazón de ciudad". Ayuda a esta intención la inclinación de laderas y la canalización de las áreas residenciales que apuntan a este centro.

En el extremo Oeste, el parque urbano previsto supera ya los 180.000 m^2 que preveían las Normas de Terradillos en función del número de habitantes y a razón de 5 m^2/hab.

Las áreas verdes en el extremo Este del polígono W2 son pues superabundantes y nos remitimos a lo establecido en las referidas Normas de Terradillos en sus capítulos 1.3.1. (pág. 20), 1.3.2. (pág. 22) y, más concretamente, en el capítulo 2.2.5. (págs. 33 y 34).

En esta última referencia se concreta claramente el carácter indicativo de superficies y localizaciones tanto para las zonas verdes como para las de dotaciones, siempre que los estándares mínimos exigidos por la Ley no sean disminuídos.

Con todo, este Plan Parcial respeta casi totalmente superficies y localizaciones, estableciendo una ordenación más pormenorizada que justifica las pequeñísimas variaciones e insistiendo en el carácter puramente indicativo de aquellos aspectos que son objeto específico del con

cepto Proyecto (de edificación o de urbanización).

Dentro de cada unidad entre vías principales y secundarias se localizan las áreas residenciales, englobando dotaciones primarias de guardería y comercio de uso diario. Cada unidad residencial es también autónoma respecto a la dotación de zona verde a nivel de Plan Parcial.

Un segundo escalón dotacional se localiza ya fuera de estas unidades residenciales, adscribiendo un centro escolar a cada grupo de dos de ellas y dejando otras de carácter más general en el área delimitada por el anillo central (cines, centros religiosos, asistenciales, sanitarios, oficinas, etc).

La dotación de servicios de infraestructura se localiza en áreas específicas en base a las características que se marquen en los Proyectos de Urbanización. Energía eléctrica y suministro de gas se descentralizan en varios grupos a fin de aislar posibles averías y para adecuarse al plan de atapas.

La unidad de depuración se localiza indicativamente en el parque público al Oeste del polígono W2.

El presente Plan Parcial aparece pues como una primera fase de este gran conjunto y el criterio para definir su ámbito de aplicación ha sido, dentro del volumen poblacional que plantea (lo que condi

ciona el volumen de las distintas dotaciones), el seguir el esquema general del Polígono W2, haciendo compatibles las obras de urbanización con la continuidad prevista.

1.3.2.- USOS Y ESTANDARES

La estructura descrita define una Organización funcional de uso del suelo, especificada gráficamente en el plano P.P.-4.1. y regulada en el capítulo 2.2. de las Ordenanzas Reguladoras, estableciendo una correspondencia estricta entre cada unidad de suelo del territorio ordenado y cada uno de los siguientes usos pormenorizados:

R. = Residencial, viviendas agrupadas

D. = Dotaciones complementarias

V. = Viales

L. = Espacios libres y zonas verdes

Los cuadros que siguen a continuación desglosan, para cada una de las unidades de actuación previstas en el Plan de ETAPAS de este Plan Parcial y para el conjunto del mismo, la cuantificación concreta de esta correspondencia, respecto a superficies, edificabilidades y volúmenes, poblaciónal y de edificación, de modo que, con referencia a los planos P.P. 4.1., P.P. 4.2 y P.P. 4.3. , pueda constatarse el cumplimiento de los estándares exigidos por la legislación ur

banística aplicable.

Los espacios peatonales entre bloques, con uso de jardines de unidad, cumplen holgadamente la exigencia del artº 13, 2-b de la Ley del Suelo.

Los espacios libres destinados a parques y jardines públi - dos al Sur de los terrenos objeto de este Plan Parcial, superan tam - bién holgadamente el estandar mínimo de 5 m^2/Hab. establecido en el artº 12, 1-b del mismo texto legal y esto con independencia de que, en el extremo Oeste del polígono nominado W2 en las Normas de Terradillos, se prevee un parque que supera el mismo estandar aplicado a la totalidad de dicho polígono W2, del que este Plan Parcial es una primera fase de actuación. La dotación cultural y docente que establece este Plan Parcial supera también el estandar de 10 m^2/viv. o por 100 m^2 de edificación residencial, establecido en el artº 13, 2-c de la Ley del Suelo. En efecto, se preveen dos áreas de 8.000 m^2 cada una que arrojan un total de 16.000 m^2, frente a los 15.930 m^2 que se deducirían de aplicar el estandar mínimo a las 1.593 viv. que como máximo pueden llegar a construirse, y esto sin contar con la compatibilidad que puede establecerse entre usos deportivos de las áreas libres y áreas escolares, al estar estas inmersas en aquellas, sin impedimento para posibles ampliaciones.

El Plan señala también amplias reservas de terrenos, con

una ordenación indicativa de ocupación de suelo por la edificación basada en orientaciones fijadas por el Plan Nacional de la Vivienda 1.961/76 y por el Plan de Desarrollo Económico y Social (cuatrienio 68/71) en defecto de Reglamentos de Ley. Estas reservas se establecen para los siguientes usos:

Centro Religioso

Centro Asistencial-Sanitario

Centro Comercial-Recreativo

Otras dotaciones indeterminadas

Con las características de edificabilidad que se establecen en los cuadros siguientes:

CUADRO Nº 1
UNIDAD A

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m² PARCIAL	SUPERFICIE m² TOTAL	SUPERFICIE m² %	EDIFICABILIDAD MAXIMA NETA SOBRE PARCELA M³/M²	VOLMEN MAXIMO M³	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE HABITANTES (Media 5 hab./viv.)
R	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS (INCLUSO COMERCIO USO DIARIO)	R1A 5.590 R2A 5.590	11.180	15,71 ~~15,72~~	12,50	139.750	402 4 deducidos espacio en P. baja para comercios	2.010
D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS.	D1A 8.000 D2A 1.080	9.080	12,76 ~~12,75~~	2,50	22.700		
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	11.200 6.156 2000 2.850 22.206 L1A ~~22.185~~	22.185	~~31,18~~	0,20	4.437		
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	ACERAS: 4.461 VIAS + P. 24.239	28.700	40,34				
TOTALES			71.145	100 99,99	-	166.887	402	2.010

CUADRO Nº 2
UNIDAD B

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m² PARCIAL	SUPERFICIE m² TOTAL	SUPERFICIE m² %	EDIFICABILIDAD MAXIMA NETA SOBRE PARCELA M^3/M^2	VOLMEN MAXIMO M^3	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE HABITANTES (Media 5 hab./viv.)
R	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS INCLUSO COMERCIO USO DIARIO	R1B 5.590 R2B 5.590	11.180	15,65 15,66	12,50	139.750	402	2.010
D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS.	D2B 1.080	1.080		2,50	2.700		
		D3 ≈ 3.018 D4 ≈ 1.575 D5 11.457 D6 2.875 D7 5.443	24.368 25448	35,62	6,00	146.208		
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L1B 10.767	10.767	15,07	0,20	2.153		
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	ACERAS 5.703 VIAS + P. 18.338	24.041	33,65				
TOTALES			71.436	100 99'99	–	290.811	402	2.010

CUADRO Nº 3
UNIDAD C

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m² PARCIAL	SUPERFICIE m² TOTAL	%	EDIFICABILIDAD MAXIMA NETA SOBRE PARCELA M³/M²	VOLMEN MAXIMO M³	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE HABITANTES (Media 5 hab./viv.)
R	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS INCLUSO COMERCIO USO DIARIO	R1C 5.590 R2C 5.160	10.750	7,36	12,50	134.375	387	1.935
D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS.	D1C 8.000 D2C 1.080	9.080	6,85	2,50	22.700		
		D8 919	919		6,00	5.514		
			9999					
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	6.460 −1080 5380 L1C 10.484 L2C 27.347 L3C 3.591 L4C 46.242 16.277 − 919 15.358	5.380 5.225 1.620 20.683 4.342 5.040 8.967 22.960 87.664 − 9.000 78.217 2.800 81017	60,03	0,20	17.533		
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	ACERAS 6.519 VIAS + P. 31.095 21.000 5.400 4.000 30.400	37.614	25,76				
TOTALES			146.027	100	-	180.122	387	1.935

CUADRO Nº 4
UNIDAD D

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m² PARCIAL	SUPERFICIE m² TOTAL	SUPERFICIE m² %	EDIFICABILIDAD MAXIMA NETA SOBRE PARCELA m³/m²	VOLMEN MAXIMO m³	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE HABITANTES (Media 5 hab./viv.)
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS INCLUSO COMERCIO USO DIARIO	R_{1D} 5.590 R_{2D} 5.590	11.180	32,06	12,50	139.750	402	2.010
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS.	D_{2D} 1.080	1.080	3,10	2,50	2.700		
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L_{1D} 10.287	10.787	30,87	0,20	2.153		
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	ACERAS 3.941 VIAS + P. 7.907 5.940 1.960 11.900	11.848	33,97				
	TOTALES		34.875	100	-	144.803	402	2.010

CUADRO Nº 5
RESUMEN

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m² PARCIAL	SUPERFICIE m² TOTAL	SUPERFICIE m² %	EDIFICABILIDAD MAXIMA NETA SOBRE PARCELA M³/M²	VOLMEN MAXIMO M³	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO DE HABITANTES (Media 5 Hab./viv.)
R	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS INCLUSO COMERCIO USO DIARIO	R1 22.360 R2 21.930	44.290	13,69	12,50	553.625	1.593 1.831 Plazas de Estacionamiento	7.965
D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D1 16.000 D2 4.320	20.320	14,09 14.10	2,50	50.800		
		D3 3.018 D4 1.575 D5 11.457 D6 2.875 D7 5.443 D8 919	25.287 45.607		6,00	151.722		
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L1 54.203 L2 27.347 L3 3.591 L4 46.242	131.383	40,62	0,20	26.276		
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	ACERAS 20.624 VIAS + P. 81.579	102.203	31,60 31,59				
	TOTALES		323.483	100		Edificabilidad 2'42 782.423	Vivienda/Ha 49'24 1.593	7.965

Solo son susceptibles de parcelación y edificación los terrenos correspondientes a los dos usos simbolizados con las letras R (Residencial) y D (Dotaciones Complementarias), dentro de las limitaciones de aprovechamiento que se establecen en los cuadros anteriores y en las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial (Documento nº 2).

El suelo destinado a red viaria (V) solo podrá destinarse a satisfacer necesidades comunes de tráfico y transporte tanto de vehículos como de viandantes, a conducto de las redes de servicios urbanísticos y a la instalación de aparcamientos de superficie superando el estandar mínimo establecido en el artº 13, 2-e.

1.3.3.- ORDENACION INDICATIVA DE VOLUMENES.

A través de lo establecido en los cuadros del apartado 1.3.2. de esta Memoria, en el plano P.P. 4.2. y en las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial (capítulo 2.4), se establece una ordenación indicativa de volúmenes, circunscribiendo la edificación, ya sea residencial o dotacional, dentro de unos límites, que, aún dentro de la libertad que permiten a los Proyectos de Urbanización y Edificación, creemos suficientemente precisos, remitiéndonos pues a los anteriores documentos, haciendo no obstante constar que tal ordenación de volúmenes debe entenderse siempre complementada con la cifra básica y máxima de nº de viviendas por Hectárea, por debajo del máximo de

50 viv/Ha establecido en las Normas de Terradillos y muy por debajo de las 75 viv/Ha que preceptúa la Ley del Suelo en su artículo 75.

1.3.4.- RED VIARIA Y SERVICIOS URBANISTICOS

De acuerdo con lo preceptuado en el artº 13.2-e de la Ley del Suelo, este Plan Parcial, a través de la documentación gráfica contenida en los Planos de Proyecto, establece el trazado y caracte - rísticas de la red de comunicaciones propias del Sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones concretado en la CC-510 , con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria que se establecen en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General de Terradillos, y prevee aparcamientos de superficie que superan la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación (Planos P.P. 4.4. y P.P. 4.8).

Por otra parte, el Plan precisa los trazados esquemáticos de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, y energía eléctrica (Planos P.P. 4.5. P.P. 4.6 y P.P. 4.7, respec - tivamente), mientras que las características de estos servicios de infraestructura se concretan en el capítulo 2.3. de las Ordenanzas Re - guladoras, junto con un apartado relativo al tratamiento de residuos y a la pavimentación de la red viaria.

En el apartado 2.3.4 de las Ordenanzas se perfila un servicio de Suministro de gas que, en todo caso, y previa justificación del sistema de calefacción y producción de agua caliente a través de los preceptivos Proyectos de Urbanización y Edificación, podrá ser substituído por otras soluciones.

El carácter de los anteriores servicios urbanísticos es mínimo, pudiendo ampliarse el número de ellos a través de los preceptivos Proyectos de Urbanización.

- - -

CAPITULO 1.4.- EJECUCION DEL PLAN

1.4.1.- SISTEMA DE ACTUACION Y FORMA DE GESTION

Se elige como sistema de actuación el de Compensación, definida en el artº 126 de la vigente Ley del Suelo.

El promotor de la actuación, como único titular de los terrenos, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, aporta los terrenos de cesión obligatoria y ejecuta a su costa la urbanización y edificación en los términos y condiciones establecidas en el presente Plan.

Hasta el momento en que tenga lugar la transmisión al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones ejecutadas por el promotor o futuros propietarios, estos asumirán la administración de los gastos de reparación, consumo y mantenimiento de tales obras, quedando el Ayuntamiento relevado a esas obligaciones.

1.4.2.- UNIDADES DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS

Todo el territorio abarcado por el presente Plan Parcial constituye, a efectos de lo establecido en el artº 117 de la Ley del Suelo, un único polígono de actuación.

No obstante se considera conveniente subdividirlo, a efectos de una posible programación en etapas de todas las obras y para conseguir una mayor antonomía de gestión de las futuras comunidades, en cuatro unidades de actuación, delimitadas gráficamente en el plano P.P. 4.3.

Solo a efectos indicativos, sin descartar la posibilidad de ejecución simultánea o alteración, se establece el siguiente orden prelativo de ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las distintas unidades de actuación.

ETAPA	BIENIO	UNIDAD
1ª	78 - 79	A
2ª	80 - 81	B
3ª	82 - 83	C
4ª	84 - 85	D

Cada una de estas etapas comprenderá las obras completas de urbanización y edificación en las unidades respectivas.

Aun cuando la delimitación de unidades contenida en el plano P.P. 4.3. se dispone por los ejes longitudinales de los viales, la urbanización se ejecutará siempre por calles enteras.

1.4.3.- NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación de este Plan Parcial pertenecen como único propietario al promotor de la actuación, D. Ventura Julián Gómez, cuya dirección a efectos de notificaciones es Avda. de Alemania nº 19 - 1º, Salamanca.

1.4.4.- CONSERVACION DE LAS OBRAS

Realizadas total o parcialmente por el promotor las obras de urbanización y edificación, el mismo podrá proceder a la enajenación de las viviendas o agrupaciones de las mismas. Los adquirentes se constituirán en Comunidad de Propietarios de la Urbanización, conforme a los Estatutos que legalmente se establezcan. La Comunidad de Propietarios procederá a la recepción de las obras de urbanización. A partir de tal recepción la Comunidad asume la administración de la urbanización haciendo frente a todos los gastos de consumo ,

mantenimiento y conservación de los viales, zonas verdes y servicios comunes.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Terradillos queda relevado de la obligación de costear la ejecución de ningún tipo de obra de nueva planta, modificación, reparación, mantenimiento o conservación de las ejecutadas hasta el momento de transmisión al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones correctamente ejecutadas por los propietarios.

- - -

CAPITULO 1.5.- ESTUDIO ECONOMICO

1.5.1.- PLANTEAMIENTO BASE

El objetivo que se pretende en este estudio es llegar a determinar la viabilidad económica de la actuación en la consideración de que sumados los costos que integran el total de la Urbanización (valor inicial de los terrenos rústicos, coste de las obras de urbanización y beneficio económico de la promoción urbanizadora) se obtenga para el mismo un valor tal que, repercutido sobre el valor de la edificación, a través de la repercusión sobre las parcelas o solares edificables, permita que la actividad constructora e inmobiliaria encuentre a los precios justos legales o de mercado (según el Régimen de la edificación) un beneficio suficiente para incentivarla.

1.5.2.- COSTES DE LA PROMOCION URBANIZADORA

El valor inicial de los terrenos rústicos se cifra en 8.000.000 ptas.

El coste del cerramiento de los terrenos y la captación de acuíferos se cifra en 4.000.000 ptas.

En la imposibilidad de establecer valoraciones exactas de los costos de las obras de urbanización antes de ser redactados los correspondientes Proyectos, es necesario hacer una estimación aproximada de partir de costes medios unitarios de obras similares ya realizadas. Se fijan así los siguientes costes estimativos:

Pavimentaciones	45.000.000
Abastecimiento de agua	18.000.000
Alcantarillado y depuración	30.000.000
Energía Eléctrica	36.000.000
Alumbrado Público	4.000.000
Otras dotaciones y Servicios obligatorios	50.000.000
TOTAL	183.000.000
22% de gastos generales y beneficio de la promoción	40.260.000
COSTE TOTAL DEL SUELO URBANIZADO PARCELABLE . .	223.260.000 ptas.

que en relación con la total superficie ordenada de 323.483 m^2 arroja un coste unitario de 690,17 pts/m^2.

1.5.3.- PRECIOS DE LOS SOLARES

Del total de la superficie de los terrenos solo pueden ser enajenados onerosamente aquellas parcelas destinadas a la construcción de viviendas y centros comerciales y recreativos, cuyas superficies son, según puede comprobarse en el cuadro-resumen nº 5:

Parcelas de viviendas - R	44.290 m^2
" " centros comerciales - D_7 ,	5.445 "
" " " recreativos - D_3 .	3.018 "
" " otras dotaciones.... - D_8 .	919 "
TOTAL	53.672 m^2

lo que da una repercusión sobre el metro cuadrado de parcela edificable susceptible de ser enajenada onerosamente:

223.260.000 ptas./ 53.672 m^2 = 4,159,71 ptas/m^2.

1.5.4.- REPERCUSION SOBRE LA EDIFICACION

a) Este precio unitario es evidentemente bajo respecto de la superficie destinada a Centros comerciales y recreativos puesto que, al otorgar este plan una edificabilidad de 6 m^3/m^2 para estas áreas se obtienen, sensiblemente:

9.382 m^2 x 6 m^3/m^2 = 56.292 m^3 que a razón de 3 m^3/m^2 da una superficie de 18.764 m^2 construidos en estas dotaciones, con un coste total de terrenos de 9.382 m^2 x 4159 ptas/m^2 = 39.019.738 ptas, lo que arroja una repercusión sobre el metro cuadrado construido comercial de 39.019.738.-ptas/18.764 m^2 = 2.079,50 ptas/m^2.

Valor que añadido a un costo de construcción en bruto, sin acabados decorativos, de 5.000 ptas/m^2, arrojan un valor total de 7.079,50 ptas/m^2, y por debajo de los precios reales del mercado.

b) Sobre la edificación residencial, el precio unitario obtenido de 4159 ptas/m^2 de solar, repercute:

edificabilidad= 12,50 m^3/m^2.

Volumen total R = 44.290 m^2 x 12,50 = 553.625 m^3 que a razón de una altura total suelo-suelo de 2,75 m. arroja una superficie construida de 201.318,18 m^2.

Dividiendo el coste total de los solares edificables residenciales entre la superficie construida total posible, resulta:

44.290 m^2 x 4.159,71 ptas/m^2 / 201.318,19 m^2 = 915,13 pts/m^2

que no necesita comentario por ser evidentemente bajo, todo ello partiendo de costes de construcción del orden de las 10.000 ptas/m^2 y dados los precios legales de venta establecidos como máximos.

1.5.5.- VIABILIDAD ECONOMICA

Las anteriores consideraciones demuestran, a nuestro entender claramente, la rentabilidad económica de la actuación pretendida.

Fdo.: D. Miguel Mayoral Dorado,

Arquitecto

DELEGACION COLEGIO ARQUITECTOS LEON
VISADO
SALAMANCA

Salamanca, Septiembre de 1977.

Don Gonzalo González Sánchez, en calidad de Jefe de Ventas de AGRO-SALMASA, S.A., - con domicilio en Torres Villarreal núm. 4 en SALAMANCA.-

CERTIFICO: Que en el pasado mes de Septiembre del año en curso, nuestro equipo de Aforos, realizó la limpieza de 7 Sondeos recientemente perforados, con los números 1-2-3-4-5-6 y 7.=

Seguidamente se procedió al aforo de los mismos, con resultado positivo los números 1, 4, 5, 6 y 7.- El núm. 2 su caudal es nulo, y el núm. 3 es muy bajo no aconsejando la explotación de éste.=

Los caudales obtenidos en los Sondeos números 1-4-5-6 y 7 - respectivamente fueron: 13,800 - 13.000 - 11.500 - 21.600 - y 13,500 litros respectivamente.= Todo ello supone un caudal diario (cada 24 horas) de 1.761.000 litros.=

Nuestra larga experiencia en ésta clase de trabajos y montajes de regadíos por toda la Región nos han demostrado, que en todos los Sondeos las aportaciones acuíferas iniciales - aumentan considerablemente al cabo de unos meses de explotación, por lo cual es posible que el caudal aforado aumente con facilidad un 20 o 30% del conseguido el primer día.=

Mencionados Sondeos están ubicados en la Finca Valdescobela (Km. 10) de la carretera de Alba de Tormes, y es propiedad de Don Ventura Julián Gómez.=

Y para que así conste y a petición de Don Ventura Julián Gómez, expido el presente certificado en Salamanca a once de Noviembre de mil novecientos setenta y siete.=

G. González

CAPITULO 2.1.- ORDENANZAS GENERALES

2.1.1.- AMBITO Y JERARQUIA

Las presentes ordenanzas Reguladoras y demás documentos del Plan Parcial regirán sobre el ámbito de aplicación del mismo tal como queda este definido en el apartado 1.1.2. de la Memoria y delimitado en los planos de información y Proyecto.

Estas ordenanzas se aplicarán específicamente, siendo complementadas con el resto de preceptos contenidos en la Ley del Suelo, Normas de carácter provincial o local y restantes disposiciones vigentes que sean de aplicación en cada caso.

2.1.2.- VIGENCIA Y REVISION

El presente Plan Parcial tendrá, de acuerdo con lo establecido en el artº 45 de la Ley del Suelo, vigencia indefinida. De acuerdo con lo prescrito en el artº 49 del mismo texto legal, las modificaciones

de cualquiera de los elementos de este Plan Parcial, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle con el alcance y el contenido establecidos en el artº 14 de la Ley, a fin de adaptar o completar las determinaciones de este Plan.

2.1.3.- LICENCIAS DE OBRAS

Estarán sujetas a previa licencia municipal todos los actos de edificación y uso del suelo.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, de este Plan Parcial y demás disposiciones vigentes.

Todo ello según lo establecido en el artº 178 y concordantes de la Ley del Suelo.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias a que se refiere el citado artº 178, se ajustará en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de las Entidades locales. En el supuesto de que al amparo del apartado 2º del artº 9º del citado Reglamento se solicite la licencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá presentarse por triplicado el Proyecto para el que se solicite la misma. Las licencias de obras de urbanización y edificación requerirán

la presentación de Proyectos que las definan, redactados por técnicos competentes y visados por los correspondientes Colegios Profesionales

Todos los Proyectos de urbanización, edificación y uso del suelo para los que se solicite licencia municipal deberán ser informados, desde el punto de vista de su adecuación al presente Plan Parcial y demás disposiciones vigentes, por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de Salamanca, con carácter previo a la concesión de la misma.

Los proyectos deberán contener un plano, a escala mínima de 1:2.000, en el que se pueda comprobar la situación de los terrenos, parcela o solar, en relación con la zonificación de usos que este Plan Parcial establece, de manera que pueda ser fácilmente constatable la calificación urbanística de los mismos.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad.

Las condiciones de urbanización y edificación que en las presentes Ordenanzas se establecen tienen el carácter de mínimas y obligatorias, debiendo ser objeto de un mayor desarrollo, detalle o adaptación a través de los preceptivos Proyectos de Urbanización y edificación.

2.1.4.- EJECUCION DE LAS OBRAS

Con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial por la Comisión Provincial de Urbanismo y con anterioridad a la ejecución de las obras de edificación, deben ser redactados, tramitados y aprobados los correspondientes Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo establecido legalmente, los cuales servirán de base a la ejecución de las obras que doten a los terrenos de la infraestructura mínima de servicios que lo conviertan en solar. Estos servicios mínimos son:

- acceso rodado
- pavimentación de calzadas
- encintado de aceras
- abastecimiento de agua
- evacuación y saneamiento de aguas pluviales y fecales.
- suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

No obstante, podrán tramitarse y aprobarse simultáneamente Proyectos de urbanización y edificación e incluso Proyectos de edificación que incluyan los correspondientes de Urbanización siempre que no se eliminen para estos últimos los trámites exigidos legalmente, todo ello a fin de obtener mayor celeridad en la ejecución de las obras.

Respecto a las demás condiciones de ejecución se estará a lo dispuesto en el capítulo 1.4. -EJECUCION DEL PLAN- de la Memoria y a los capítulos 2.2., 2.3 y 2.4. de estas Ordenanzas Reguladoras.

2.1.5.- COMPROMISOS A CONTRAER.

El promotor se comprometerá con el Ayuntamiento de Terradillas a realizar a su costa las obras de urbanización y edificación.

Los propietarios de solares o viviendas se comprometerán a constituirse en Comunidad de Propietarios de la Urbanización conforme a los Estatutos que legalmente se establezcan, a recibir del promotor las obras ejecutadas, a acabar totalmente las mismas si aún no se hubieran finalizado y a hacer frente comunitariamente a todos los gastos derivados de la reparación, modificación, uso, consumo y conservación de las obras, servicios, instalaciones o terrenos.

La transmisión al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios, tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen (artº 128 de la Ley del Suelo).

Hasta que ocurra dicha transmisión queda el Ayuntamiento liberado de todas las obligaciones relativas a la administración de los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación de este Plan Parcial.

- - -

CAPITULO 2.2.- REGULACION DE USOS DEL SUELO

2.2.1.- CLASIFICACION DE USOS

Conforme a los señalamientos gráficos del plano P.P. 4 - 1 se establece la siguiente clasificación de usos del suelo:

R = Residencial - Viviendas agrupadas

D = Dotaciones complementarias

V = Viales

L = Espacios libres y zonas verdes.

2.2.2.- RESIDENCIAL - VIVIENDAS AGRUPADAS

Se definen como zonas de viviendas agrupadas las que son susceptibles de edificación con destino residencial, en forma de viviendas familiares con infraestructuras y accesos comunes.

Se admiten también los garajes, comercios, oficinas, des -

pachos, servicios, almacenes, etc., siempre que sean auxiliares o complementarias del uso básico residencial, no arrojen una superficie construída superior al 30 % de la total edificada (en el caso de viviendas acogidas al Régimen de Protección Oficial) y no den lugar a actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2.2.3.- DOTACIONES COMPLEMENTARIAS

Se definen como zonas de dotaciones complementarias aquellas áreas destinadas a albergar centros culturales, docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios, comerciales, recreativos, de espectáculos y demás servicios de interés público, social o comunitario.

Tal carácter de dotación complementaria asigna este Plan Parcial a los siguientes espacios y locales:

D1.- Centros culturales y docentes.-

Areas destinadas a educación general básica y otras actividades escolares y culturales así como las funciones con ellas directamente relacionadas. Se localizan en los terrenos señalados al efecto en el plano P.P. 4 - 1, con una superficie total mínima de 16.000 m^2 dividida en dos áreas de 8.000 m^2 con servicio cada una de ellas, para la mitad del número total de la población prevista.

D2.- Centros asistenciales y sanitarios.-

Areas destinadas a guarderías infantiles, residencia geriátrica, consultorio médico y demás servicios asistenciales y sanitarios.

Las guarderías se ubican en cada una de las cuatro unidades residenciales, libres de circulación rodada, aunque con accesibilidad clara, y se ha previsto que cada una de ellas atienda a una población infantil de 100 niños, con una superficie de 1.080 m^2.

Las áreas destinadas a residencia geriátrica, consultorio médico y demás servicios de carácter asistencial o sanitario se ubican en el área central del polígono, con magnitudes proporcionadas a la escala de la actuación en defecto de especificaciones legales.

D3.- Centro religioso.-

Area destinada a actividades del culto. Se ha previsto una reserva de terrenos en el área central del polígono W2, con magnitud proporcionada al concepto de escalón parroquial.

D4.- Centro comercial.-

Si bien el término estricto se refiere al área central del polígono destinada a comercio de impulso, bazares, tiendas de artículos de regalos, salas recreativas y de espectáculos ,

sociales y de relación, hostelería y servicios, hay que considerar englobadas también en esta dotación las áreas de comercio de uso diario que se ubican en la zona residencial de viviendas, previstas superando el estandar mínimo de 0,4 M2/habitante que se establece en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (Orden de 24/11/76).

D5.- Dotaciones de servicios.-

Se establecen áreas destinadas a instalación de servicios generales como centros de transformación y reparto de energía eléctrica, estación depuradora, depósitos de agua y depósitos y vaporizadores del combustible para calefacción y usos domésticos.

La naturaleza estrictamente técnica de estas previsiones hace aconsejable que su exacta determinación y localización sea confiada a los Proyectos de Urbanización que deben completar, desarrollar e incluso modificar los esquemas establecidos en este Plan Parcial.

D6.- Otras dotaciones.-

Se reservan áreas para otras dotaciones de usos indeterminados, como por ejemplo la de la edificación existente a la entrada de la finca, que puede llegar a tener un uso de oficina de información, hostelería relacionada con zona verde,

etc., todo ello en la consideración del holgado cumplimien - to de los estandares legalmente establecidos para las áreas libres.

2.2.4.- VIALES Y APARCAMIENTOS.

Se definen como tales las áreas no susceptibles de edifica - ción y destinadas al tráfico de vehículos, así como sus zonas de protec ción.

Se incluyen en esta definición las calzadas de tráfico roda - da los aparcamientos de superficie, aceras, paseos y sendas peatonales y demás espacios libres, medianas e isletas canalizadoras del tráfico o protectoras del mismo.

La calificación de vial implica la exclusiva utilización de los terrenos para el tráfico y transporte público de viandantes y vehículos, así como para el tendido aéreo o subterráneo de las redes de servicios e instalaciones públicas o comunes o las provisionales necesarias para la ejecución de las obras.

2.2.5.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Son aquellas áreas de uso público o comunitario destinadas a la implantación de parques, jardines y zonas deportivas, de recreo y expansión, al servicio de la población residente.

Tal calificación otorga el presente Plan Parcial tanto al parque urbano público dimensionado superando el estandar mínimo de 5 m^2/habitante como a los espacios libres y zonas verdes al servicio más localizado de cada una de las unidades de vecindad, dimensionadas superando el estandar mínimo establecido en el artículo 13,2-b de la Ley del Suelo.

Dentro de estas áreas se admiten todo tipo de usos deportivos, de esparcimiento y recreo y los auxiliares y complementarios de los mismos, incluyendo la edificación destinada a albergar tales usos, con las limitaciones que se establecen en cuanto a edificabilidad máxima.

El promotor y los futuros propietarios tienen la obligación de ajardinarlas y arbolarlas, de acuerdo con las previsiones de los Proyectos de Urbanización y Edificación, respetando al máximo el arbolado existente, y a mantenerlas en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

CAPITULO 2.3.- CONDICIONES DE URBANIZACION.

2.3.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El suministro de agua será autónomo para todo el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial, a través de la captación de acuíferos realizadas en terrenos del Polígono W2 y que, como ya quedó expresado en el apartado 1.2.1. de la Memoria, proporcionan un caudal suficiente, a razón de una dotación de 200 l/habitante/dia, para la población prevista. El agua del consumo doméstico cumplirá las condiciones de potabilidad exigidas en el Código Alimentario.

El suministro se asegurará mediante depósitos reguladores con capacidad mínima para el consumo de un día punta.

La red de distribución de adaptará a la ordenación propuesta, procurando adoptar el sistema mallado, tal como se establece en el plano P.P. 4.5. , al objeto de conseguir una mayor localización de

los cortes en caso de avería. Coherentemente con este aspecto de mantenimiento y reparación, se situará la red preferentemente bajo zonas verdes o aceras, estableciéndose puntos de toma suficientes para que no sea preciso romper las calzadas para efectuar nuevas acometidas.

Se tendrá en cuenta, salvo mejor justificación de los Proyectos de Urbanización, una distribución de consumo a lo largo de 10 horas diarias y un caudal mínimo de 2,5 1/s en los extremos de la distribución, en previsión de una posible utilización de la red para extinción de incendios y bocas de riego.

En el dimensionado de secciones de las tuberias se tendrán en cuenta límites máximos de velocidad, en previsión de posibles golpes de ariete.

El nivel piezométrico mínimo deberá proporcionar una carga de 10 m. sobre los puntos más altos de consumo, salvo casos especiales.

Serán tenidas en cuenta las disposiciones de las Normas Técnicas de calidad aprobadas por el Ministerio de la Vivienda por Orden de 24 de Noviembre de 1.976 en su capítulo 4.1. "Abastecimiento de agua".

2.3.2.- ALCANTARILLADO.

Será el tipo unitario, salvo mejor previsión del correspon - ciente Proyecto de Urbanización, recogiendo tanto las aguas residuales como las pluviales sobre áreas pavimentadas. El resto de pluviales sobre zonas verdes y las procedentes de riego serán filtradas al subsuelo o discurrirán por las escorrentías naturales, que deben ser conve - nientemente canalizadas.

Igualmente se establecerán defensas adecuadas contra las aguas de vaguadas naturales procedentes de predios vecinos.

La red se diseña siguiendo subterráneamente el trazado viario o zonas no edificables, a ser posible bajo aceras, fuera de calzadas de tráfico, adaptándose su pendiente a la del terreno o calle, a profundidad mínima de 1,20 m. y, a ser posible, en zanja común a otras conducciones, respetando las separaciones mínimas legalmente establecidas.

Se establecerán pozos de registro en todas las acometidas, encuentro de conductos y cambios de dirección, sección o pendiente , así como en tramos rectos a distancias no superiores a 50 m. . En todas las cabeceras de la red se instalarán cámaras de descarga periódica y automática para la limpieza de la misma. Se dispondrán sumideros en las intersecciones de calles y en los puntos bajos de estas.

Al final de la red se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen del vertido y a las características del terreno y conforme a las disposiciones vigentes de la Dirección General de Sanidad.

Las características que debe reunir la estación depuradora y el aliviadero, así como su emplazamiento más idóneo y las condiciones de vertido del efluente serán objeto de estudio de un Proyecto que debe dictaminarse favorablemente por los organismos competentes.

Serán tenidas en cuenta las disposiciones de las Normas Técnicas de calidad aprobadas por el Ministerio de la Vivienda por Orden de 24 de Noviembre de 1.976 en su capítulo 4.2. "Alcantarillado".

2.3.3.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

De la subestación transformadora de la vecina urbanización "Los Cisnes", de la misma promoción, se toma la salida de la red en alta tensión, en tendido subterráneo, hasta los centros de transformación de las distintas unidades, a base de cable apantallado con las características necesarias para la demanda de consumo de la urbanización "El Encinar" -primera fase- objeto de este Plan Parcial.

Los centros de transformación serán dimensionados para la potencia prevista, con cabina portadora de todos los elementos, inclu -

so protección y cuadro de Baja Tensión de salida para alumbrado público y suministro a viviendas y dotaciones.

Serán tenidas en cuenta las prescripciones de los Reglamentos de Alta Tensión y Baja Tensión del Ministerio de Industria, así como las normas de la compañía suministradora.

Todas las líneas y elementos de la red de distribución serán subterráneos salvo mejor justificación de los Proyectos de Urbanización que se redacten.

Serán tenidas en cuenta las disposiciones del artº 76 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca y las de las Normas Técnicas de calidad de viviendas sociales en sus capítulos 4.3 -"Suministro de energía eléctrica" y 4,4 "Alumbrado público".

Haciendo compatible la necesidad de alumbrado público con la economía en el gasto de energía, debe preveerse soluciones que permitan disminuir la potencia en un 50 % a partir de medianoche.

2.3.4.- SUMINISTRO DE GAS

Se preveen en este Plan Parcial zonas de almacenamiento para cada unidad, a base de depósitos dobles enterrados, cercanos a los accesos rodados, que albergan el combustible en fase líquida. Cada uno lleva anexa una pequeña estación de vaporización, aérea, desde la

que, ya en fase gaseosa, se reparte el combustible a sus zonas de utilización y consumo, a través de conducción general exterior en tubería de acero estirado sin soldadura, todo ello salvo mejor justificación del correspondiente Proyecto.

Serán tenidas en cuenta las disposiciones de las Normas Técnicas de Calidad de Viviendas Sociales en su capítulo 4,5 "Suministro de gas".

2.3.5.- PAVIMENTACION DE LA RED VIARIA.

La red viaria se ajustará al trazado, características, alineaciones, rasantes, zonas de protección y aparcamientos de superficie señalados gráficamente en el Documento nº 4 -Planos de Proyecto- del presente Plan Parcial.

La normativa que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo tiene establecida sobre la cc-510 como vía de acceso exterior a la actuación promovida, las zonas de servidumbre y afección de la misma y los espacios de protección que establecen las Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General de Terradillos, han sido tenidas en cuenta en la redacción de este Plan.

Las vías interiores a la actuación se han dimensionado gene

rosamente y nos remitimos a lás secciones transversales tipo que se incluyen en el plano P.P. 4.4. y a las consideraciones del capítulo 1,3 de la Memoria. Los cruces son a nivel y de las pendientes transversales y longitudinales dan cuenta los planos de sección correspondientes.

Todas las calzadas de las vías interiores estarán delimitadas a ambos lados por aceras para peatones de ancho mínimo 1,50 m. Todos los pavimentos serán de buena calidad y aspecto, debiendo justificarse en los Proyectos de Urbanización los tipos y espesores de los firmes adoptados. Es aconsejable una diferenciación en colores y texturas entre los pavimentos de distinto uso.

Las plazas de aparcamiento cumplen holgadamente los estandares mínimos de una plaza por cada 100 m^2 de edificación establecido por el artº 13,2-e de la Ley del Suelo y de una plaza por vivienda establecido por las Normas Técnicas de Diseño de Viviendas Sociales . Las plazas de aparcamiento se han dimensionado con esta última normativa.

Serán tenidas en cuenta las disposiciones de las Normas Técnicas de Calidad de las viviendas sociales en su capítulo 4,6 "Pavimentación de la red viaria".

2.3.6.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS.

La futura Comunidad de Propietarios de la Urbanización "El Encinar" asumirá bien directamente o mediante contratación con una empresa especializada un Servicio diario de recogida de basuras domiciliarias y demás residuos sólidos que produzca el funcionamiento de la unidad residencial.

Los resíduos sólidos de cada vivienda o local se depositarán en bolsas de plástico cerradas, mediante adecuada instalación de vertido, en cubos contenedores alojados en recintos convenientemente dispuestos en las plantas bajas de las edificaciones. Desde tales recintos, los residuos se transportarán diariamente en vehículos cerrados a estaciones intermedias o a los lugares de vertido controlado definitivo, conforme a las normas que dicte la Jefatura Provincial de Sanidad.

En todos los viales, jardines y espacios libres de uso común se dispondrán papeleras y contenedores adecuados para el buen funcionamiento del servicio de limpieza.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kgs habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro.

- - -

CAPITULO 2.4.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

2.4.1.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y SOLARES.

Tendrán la calificación de parcelas los lotes resultantes de división simultánea o sucesiva de las áreas que el presente Plan destina, conforme al plano P.P. 4.1. , a la construcción de viviendas agrupadas (R) o dotaciones complementarias (D).

La configuración de las parcelas será siempre regular y capaz para la inscripción de un cuadrado de 14 x 14 m.

La superficie mínima de las parcelas será de 300 m^2.

La longitud mínima del lado de fachada a calle o espacio libre común será de 10 m.

Las anteriores condiciones de parcela no son vinculantes para las destinadas a dotaciones de servicios que no sean subterráneas ,

las cuales se regirán por sus Reglamentos específicos, ni tampoco para aquellas otras parcelas de dotaciones que por sus características especiales o por el Régimen Jurídico al que obligatoriamente pudieran estar sujetas precisen unas dimensiones por debajo de estos mínimos.

Las parcelas destinadas a guarderías tendrán la superficie mínima indicada de 1.080 m^2 y su mínima dimensión no será inferior a 10 m.

Las parcelas destinadas a Centros de Educación General Básica tendrán una superficie mínima de 6.400 m^2 para los de 16 Ud. y su menor dimensión será compatible con las exigencias que señala la Orden de 14 de Agosto de 1.975 (B.O.E. 1.976-08-27) con una profundidad mínima de 50 m.

Toda parcelación estará sujeta a licencia según lo establecido en los artículos 94, 95 y 96 de la Ley del Suelo y en las presentes Ordenanzas.

Tendrán la consideración de solares a los efectos de lo establecido en la Ley y en el presente Plan, aquellas parcelas aptas para la edificación según el plano P.P. 4.1. de zonificación de este que, además, reunan los servicios de infraestructura señalados en el apartado 2.1.4. de estas Ordenanzas.

Las alineaciones (límites exteriores máximos de las parcelas o solares sobre las calles o espacios libres comunes) que el presen

te Plan Parcial establece en su Documento nº 4 -Planos de Proyecto- tienen, de acuerdo con el carácter indicativo de la ordenación de volúmenes propuesta, y sin perjuicio de la posibilidad de posteriores remodelaciones a través de Estudios de Detalle, el siguiente grado de vinculación u obligatoriedad:

- Para las áreas residenciales de viviendas agrupadas, se consideran fijas las alineaciones extremas a las vías de circulación rodada y al interior de los espacios peatonales. Las anchuras mínimas de tales viales y espacios peatonales no podrán ser reducidas y los bloques podrán ir unidos alternadamente, como en la ordenación indicativa establecida, o sin solución de continuidad. Con esta libertad de composición volumétrica no se alteran los cuadros de superficies, aprovechamientos y volúmenes del capítulo 1.3. de la Memoria.

Los patios interiores o exteriores, retranqueos, jardines, zonas de juegos y demás espacios libres interiores de la parcela no ocupados por la edificación tendrán el carácter, en caso de que no se incorporen a los espacios libres públicos exteriores, de espacios libres privados internos de aquella y su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta del propietario de la misma.

- Respecto a las alineaciones señaladas para las parcelas de guardería intentarán respetarse, dentro de la distribución específica que para esta dotación asistencial establecen las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales. Su ubicación podrá adaptarse al te -

rreno a los efectos de rasantes y mejor conservación del arbolado existente. Sus áreas libres se entienden compatibles con el concepto de zona verde, sin que sea posible por ello el que un aumento de espacio libre conlleve aumento de la superficie construida.

- Respecto de las alineaciones de la dotación escolar, cabe señalar que siendo las superficies libres de esta dotación compatibles con el concepto de zona verde, con usos que pueden complementarse , como los deportivos y de recreo y expansión, no parece deseable impedir un posible aumento de estas zonas libres de dotación escolar siempre que no se aumenten las superficies construídas no se disminuyan las zonas verdes mínimas a nivel de Plan General o de Plan Parcial.

- Lo mismo puede establecerse respecto a la dotación religiosa, y asistencial y demás servicios de interés público y social, los cuales, en defecto de Reglamentos de Ley, no deben ver limitadas sus posibilidades de crecimiento en espacios libres compatibles con usos de zonas verdes públicas más que en los límites establecidos por los viales de circulación rodada, por otro lado ampliamente dimensionados.

Este criterio de indeterminación del Plan Parcial creemos que es favorable respecto de la libertad de composición de los Proyectos arquitectónicos, no favorece ningún aumento de volúmenes de edificación puesto que estos están fijados en el Plan y solamente permiten distribuir de manera más proporcionada y adecuada unos espacios pú -

blicos entre las distintas dotaciones también públicas, no coartando que dicha distribución pueda más libremente adecuarse a una futura entrada en vigor de los tan esperados Reglamentos.

Se denominan rasantes los perfiles del pavimento acabado de aceras a lo largo de las alineaciones. Tales rasantes serán de pendiente uniforme entre las cotas altimétricas de los vértices significativos señalados en el plano P.P. 4.4. y quedan expresados gráficamente en el plano P.P. 4.8.

2.4.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de edificación, medida desde el nivel de rasante de acera hasta el nivel superior del forjado de cubierta más alto no será superior a 12,50 m. en ningún punto del terreno, tomándose en las zonas de pendiente, para su determinación, el punto medio de tramos de fachada de 25 m.

Esta altura permite, en edificación residencial de viviendas agrupadas (R) una altura máxima de 4 plantas de piso más un semisótano, tal como se establece en el apartado 2.4.3. "Usos y Niveles de Intensidad" de las Normas subsidiarias y complementarias de Plan General de Terradillos.

La altura libre suelo-techo en edificación residencial no será inferior a 2,40 m.

Las cotas de piso de las plantas bajas se elevarán sobre las rasantes de aceras una altura no inferior a 0,50 m. ni superior a 1,50 m.

Sobre la cubierta general de las edificaciones, de pendiente no superior al 100 % (45º), no se permitirán más construcciones que las cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y demás instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que deberán armonizar arquitectónicamente con el conjunto de la edificación.

Los aprovechamientos y edificabilidad máximos serán los establecidos en el capítulo 1.3. de la Memoria.

2.4.3.- CUERPOS VOLADOS

Todas las construcciones estarán contenidas dentro de las alineaciones establecidas, las cuales no podrán ser sobrepasadas exteriormente más que en el vuelo máximo permitido de 1 m., vuelo que solo se admitirá por encima de 3 m. en el punto más desfavorable de la rasante, con una separación respecto a las medianerias igual o mayor a la dimensión del mismo.

2.4.4.- PATIOS

Se regularán por la legislación específica los patios cerrados o abiertos, en edificaciones sometidas al Régimen de Protección Oficial.

En otro tipo de edificaciones regirá también la legislación específica en cada caso.

En ningún caso el círculo inscrito en un patio interior será de diámetro inferior a 3 m.

Serán patios de manzana, pudiendo abrir a ellos viviendas consideradas como exteriores, aquellos en cuyas dimensiones pueda inscribirse un círculo que cumpla simultáneamente las siguientes condiciones:

- diámetro $\geq$ 12 m.
- diámetro $\geq$ altura de los paramentos que lo encuadran.

Los patios podrán ser mancomunados; en este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o sucesivamente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas, debiendo ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

2.4.5.- CONSIDERACIONES SANITARIAS E HIGIENICAS

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29/Febrero de 1.944, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las mismas.

Todas las viviendas tendrán al menos dos habitaciones vivideras con paramentos de 3 m. a calle, espacio interior común o patio de manzana, tal como este queda definido en 2.4.4.

Las condiciones relativas a superficies y volúmenes mínimos de las habitaciones, disposición de las mismas, normas sobre luz y ventilación, dimensiones mínimas de escaleras, altura de antepechos y barandillas, etc., deberán satisfacer las normas higiénicas o de seguridad contenidas en las disposiciones en vigor del Ministerio del Interior, Instituto Nacional de la Vivienda y demás Organismos competentes.

Toda clase de instalaciones y accesorios se realizarán de forma que garanticen a los usuarios, vecinos y viandantes la supresión de peligros, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc. Todas las piscinas tendrán aparato depurador en circuito cerrado. Para la evacuación de basuras se estará a lo establecido en el apartado 2.3.6. de estas Ordenanzas.

2.4.6.- CONDICIONES ESTETICAS

Todas las edificaciones se ajustarán a un Proyecto redactado por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Provincial, perceptivo para la obtención de la licencia municipal de construcción.

La forma y composición de los edificios es libre, dentro de una deseable integración armónica de todo el conjunto.

La elección de los materiales constructivos es libre pero deben propiciarse soluciones que respondan a criterios funcionales y de calidad, con acabados, colores y texturas apropiados al uso y función de los edificios, y respetuosos del carácter del conjunto. La armonía podrá conseguirse por afinidad, contraste o completación y, aún huyendo de coartar la libertad del proyectista, debe ser prudente el empleo de materiales, sin abusar de excesivas combinaciones de materiales en el mismo edificio.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Salamanca, Septiembre de 1.977

Fdo.: [illegible] Mayoral Dorado,
Arquitecto.