

MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL
"LOS CISNES", acordadas por la
Comisión Provincial de Urbanis-
mo.

El texto de la Memoria y Ordenanzas Reguladoras del -
Plan Parcial "Los Cisnes" de Terradillos quedará modificado
en los siguientes términos, por el acuerdo de aprobación de
finitiva adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo,-
en sesión celebrada en fecha 7-12-77:

MEMORIA

- Apartado 1.3.2. cuadros nº 1 a nº 8

Se corrigen los errores numéricos de los cuadros -
que quedan establecidos conforme a las hojas adjun-
tas.

- Apartado 1.4.4. pag. 34

Se suprimirá la frase: "... y la obligación del aca-
bado total de las obras , si aún no se hubiera pro-
ducido..."

ORDENANZAS REGULADORAS

- Apartado 2.1.5. pag. 48

Se suprimirá la frase: "... a acabar totalmente las
mismas, si aún no se hubieran finalizado..."

- Apartado 2.4.2. pag. 65

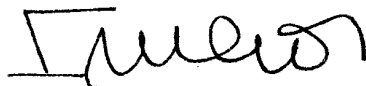
Se corregirá la frase: "La altura libre de los pi--
sos no será inferior a 2,25 m...", que quedará re-
dactada en los siguientes terminos: "La altura li--
bre de pisos no será inferior a 2,50 m..."

Salamanca, Enero de 1.978

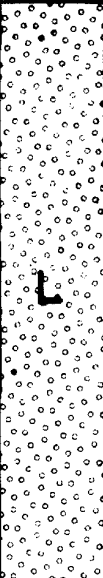
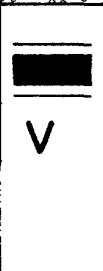
EL PROMOTOR,

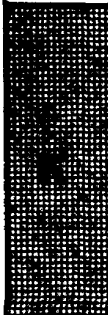


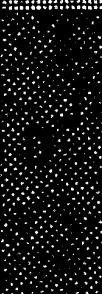
EL ARQUITECTO,



CUADRO Nº 1					EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD A							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 1.380 K ₂ 3.166 K ₃ 3.166 K ₄ 3.166 K ₅ 1.463 K ₆	12.341	26.62	10	123,410	200
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 1.544 L ₂ 420 L ₃ 255 L ₄ 435 L ₅ 399 L ₆ 6.266 L ₇ 1.654 L ₈ 225 L ₉ 283 L ₁₀ 225 L ₁₁ 283 L ₁₂ 536 L ₁₃	12.525	27.01	0,2	2,506	
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	21.491	46.36			
TOTALES			46.357		2,72	125,915	200

CUADRO Nº 2					EDIFICABILIDAD $e \text{ m}^3/\text{m}^2$	VOLUMEN $v \text{ m}^3$	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD B							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m^2					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 2.819 K ₂ 1.620 K ₃ K ₄ K ₅ K ₆	4.439	25,10	10	44,390	100
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 4.550 L ₂ 568 L ₃ L ₄ L ₅ L ₆ L ₇ L ₈ L ₉ L ₁₀ L ₁₁ L ₁₂ L ₁₃	5.118	28,93	0,2	1,023	
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	8.128	45,95	0		
TOTALES			17.685		2.57	45,413	100

CUADRO Nº 3					EDIFICABILIDAD $e \text{ m}^3/\text{m}^2$	VOLUMEN $v \text{ m}^3$	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD C							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m^2					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.166 K ₂ 3.601 K ₃ 3.601 K ₄ 3.601 K ₅ K ₆	13.969	35.34	10	139,690	250
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 547 L ₂ 525 L ₃ 187 L ₄ 254 L ₅ 480 L ₆ 480 L ₇ 140 L ₈ 135 L ₉ 135 L ₁₀ 410 L ₁₁ 176 L ₁₂ 4048 L ₁₃	7.517	19.01	0,2	1,503	
 V	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.042	45.64			
TOTALES			39.528		3,57	141,193	250

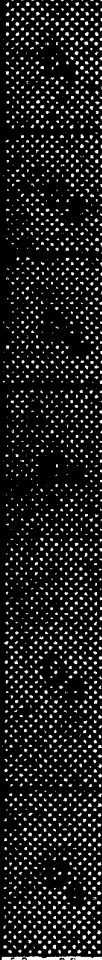
CUADRO Nº 4					EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD D							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.601 K ₂ 3.601 K ₃ 3.601 K ₄ 3.601 K ₅ K ₆	14.404	35,72	10	144,040	250
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 201 L ₂ 135 L ₃ 135 L ₄ 201 L ₅ 480 L ₆ 480 L ₇ 480 L ₈ 201 L ₉ 480 L ₁₀ 201 L ₁₁ 135 L ₁₂ 135 L ₁₃ 4.048	7.312	18,13	0,2	1,462	
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.602	46,13			
TOTALES			40.318		3,61	145,502	250

CUADRO Nº 5					EDIFICABILIDAD $e \text{ m}^3/\text{m}^2$	VOLUMEN $v \text{ m}^3$	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD E							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m^2					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 1.620	5,620	33,05	10	56,200	100.
		K ₂ 4.000					
		K ₃					
		K ₄					
		K ₅					
		K ₆					
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁					
		D ₂					
		D ₃					
		D ₄					
		D ₅					
		D ₆					
		D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 3.198	3.198	18.80	0,2	639	
		L ₂					
		L ₃					
		L ₄					
		L ₅					
		L ₆					
		L ₇					
		L ₈					
		L ₉					
		L ₁₀					
		L ₁₁					
		L ₁₂					
		L ₁₃					
 V	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	Ac Ca Ap	6.186	48.14			
TOTALES			15.823		3.59	56.839	100

CUADRO Nº 6					EDIFICABILIDAD $e \text{ m}^3/\text{m}^2$	VOLUMEN $v \text{ m}^3$	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD F							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m^2					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.601 K ₂ 3.601 K ₃ 3.601 K ₄ 3.601 K ₅ K ₆	14.404	35.72	10	144.040	250
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 201 L ₂ 135 L ₃ 135 L ₄ 201 L ₅ 480 L ₆ 480 L ₇ 480 L ₈ 201 L ₉ 480 L ₁₀ 201 L ₁₁ 135 L ₁₂ 135 L ₁₃ 4048	7.312	18.13	0,2	1.462	
V	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.602	46.13			
TOTALES			40.318		3.61	145,502	250

CUADRO Nº 7					EDIFICABILIDAD $e \text{ m}^3/\text{m}^2$	VOLUMEN $v \text{ m}^3$	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD G							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m^2					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.601 K ₂ 3.601 K ₃ 3.601 K ₄ 3.601 K ₅ K ₆	14.404	35.72	10	144.040	250
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 201 L ₂ 135 L ₃ 135 L ₄ 201 L ₅ 480 L ₆ 480 L ₇ 480 L ₈ 201 L ₉ 480 L ₁₀ 201 L ₁₁ 135 L ₁₂ 135 L ₁₃ 4048	7.312	18.13	0,2	1,462	
V	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.602	46.13			
TOTALES			40.318		3,61	145,502	250

CUADRO N° 8
DOTACIONES GENERALES
DEL POLIGONO

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²		EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS N° MAXIMO
		PARCIAL	TOTAL			
	DOTACIONES GENERALES Y DOCENTES	D ₁₋₁ 11.500 D ₁₋₂ 4248	15.748	4	62.992	—
	CENTRO RELIGIOSO	600	600	4	2.400	—
	C. ASISTENCIAL Y SANITARIO	2.163	2.163	4	8.652	—
	CENTRO COMERCIAL	D ₄₋₁ 4209 D ₄₋₂ 911 D ₄₋₃ 2890	8010	6	48.060	—
	SERVICIOS	D ₅₋₁ 1176 D ₅₋₂ 828 D ₅₋₃ 525	2.529	4	10.116	—
	OTRAS DOTACIONES	D ₆₋₁ 2.890	2.890	4	11.560	—
	PARQUE PUBLICO	72.257	72.257	0,2	14.451	—
						
V			18.241	0	—	—
TOTALES			122.438	1.29	158,231	—

CUADRO N° 9 RESUMEN GENERAL					EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS N° MAXIMO
SIMBOLOS	USQS	SUPERFICIE m ²					
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K _A 12.341 K _B 4.439 K _C 13.969 K _D 14.404 K _E 4.439 K _F 14.404 K _G 14.404	78.400	21.47	10	784,000	1.400
	D. ESCOLAR D. RELIGIOSA D. ASISTENCIA D. COMERCIAL D. SERVICIOS OTRAS.	D ₁ 15.748 D ₂ 600 D ₃ 2163 D ₄ 8010 D ₅ 2529 D ₆ 2890	31.940	8.75	4 4 4 6 4 4	62.992 2.400 8652 48.060 10.116 11.456	—
	JARDINES DE UNIDADES	L _A 12.525 L _B 5.118 L _C 7.517 L _D 7.312 L _E 3.198 L _F 7.312 L _G 7.312	50.254	13.29	0.2	10,058	—
	PARQUE PUBLICO	72.257	72.257	19.76	0.2	14.451	—
	VIALES DE UNIDAD	V _A 21.491 V _B 8128 V _C 18042 V _D 18.602 V _E 8186 V _F 18.602 V _G 18.602	132.333	36.23		—	—
	RESTO	20.680					
TOTALES			365230		2.61	952,185	1.400

S U M A R I O

Págs.

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

CAP. 1.1	OBJETO Y JUSTIFICACION DEL	
	PLAN	7
1.1.1	Finalidad	7
1.1.2	Situación y delimitación	8
1.1.3	Contenido	9
1.1.4	Justificación de su necesidad y con- veniencia	11
CAP. 1.2.	DESCRIPCION DEL ESTADO	
	ACTUAL	16
1.2.1.	Datos físicos	16
1.2.2.	Producciones	19
1.2.3	Accesos	20
1.2.4.	Normas urbanísticas	20
CAP. 1.3.	ORDENACION ADOPTADA . . .	23
1.3.1	Estructura urbana	24
1.3.2	Usos y estándares	24
1.3.3	Ordenación de volúmenes	27
1.3.4	Red viaria y servicios urbanísticos .	29

CAP. 1.4 EJECUCION DEL PLAN

1.4.1	Sistemas de actuación y forma de gestión	31
1.4.2	Unidades de actuación	32
1.4.3	Plan de Etapas	33
1.4.4	Conservación de las obras	34

CAP. 1.5 ESTUDIO ECONOMICO 36

1.5.1	Consideraciones previas	36
1.5.2	Costes de la promoción urbanizadora	37
1.5.3	Precios de los solares	39
1.5.4	Repercusión en la edificación	40

DOCUMENTO Nº 2 ORDENANZAS REGULADORAS

**CAP. 2.1 NORMAS GENERALES DE ACTUA
CION 45**

2.1.1	Ambito y jerarquía	45
2.1.2	Vigencia y revisión	46
2.1.3	Licencias	46
2.1.4	Ejecución de las obras	47
2.1.5	Compromisos a contraer	48

CAP. 2.2.	REGULACION DE USOS DEL	
	SUELO	50
2.2.1	Organización de usos	50
2.2.2	Viviendas agrupadas	50
2.2.3	Dotaciones complementarias	51
2.2.4	Viales	53
2.2.5	Zonas verdes	54
CAP. 2.3	CONDICIONES DE URBANIZACION	55
2.3.1	Pavimentación de viales	55
2.3.2	Abastecimiento de agua	57
2.3.3	Alcantarillado	58
2.3.4	Energía eléctrica	60
2.3.5	Evacuación de residuos sólidos	61
CAP. 2.4	CONDICIONES DE EDIFICACION	62
2.4.1	Condiciones de las parcelas y so- lares	62
2.4.2	Condiciones de aprovechamiento	64
2.4.3	Condiciones sanitarias e higiénicas	66
2.4.4	Condiciones estéticas	68

DOCUMENTO Nº 3 PLANOS DE INFORMACION

ESCALAS

PLANO Nº 3.1	Relación con la Comarca	1: 50.000
PLANO Nº 3.2	Situación en el Término	1: 10.000
PLANO Nº 3.3	Normas Subsidiarias de P.G.	1: 10.000
PLANO Nº 3.4	Delimitación y estado actual	1: 1.000

DOCUMENTO Nº 4 PLANOS DE ORDENACION

ESCALAS

PLANO Nº 4.1	Regulación pormenorizada de usos	1: 1.000
PLANO Nº 4.2	Ordenación indicativa de volúmenes	1: 1.000
PLANO Nº 4.3	Etapas y unidades de actuación	1: 1.000
PLANO Nº 4.4	Red viaria	1: 1.000
PLANO Nº 4.5	Red de abastecimiento de agua	1: 1.000
PLANO Nº 4.6	Red de alcantarillado	1: 1.000
PLANO Nº 4.7	Red de energía eléctrica	1: 1.000

CAPITULO 1.1.- OBJETO Y JUSTIFICACION

DEL PLAN

1.1.1. FINALIDAD

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto instrumentar, conforme a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, y en desarrollo de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General de Ordenación Urbana de Terradillos la formación de una Unidad Residencial integrada de densidad media, en terrenos de la finca de Valdescobela, propiedad de D. Ventura Julián Gómez, calificados como "aptos para urbanizar", estableciendo, conforme a las disposiciones legales vigentes, el régimen adecuado sobre uso y edificación de los terrenos, con previsión de abundantes dotaciones de infraestructura, espacios libres y zonas verdes y además equipamiento urbano colectivo.

1.1.2. SITUACION Y DELIMITACION

La finca a ordenar se sitúa en el vértice NO del Término Municipal de Terradillos, equidistante 10 km. de los centros urbanos de Salamanca y Alba de Tormes (véase el plano 1.1: Relación con la comarca).

Dicha finca, que constituye precisamente el polígono W_1 establecido en las referidas Normas Subsidiarias de Terradillos, responde a la siguiente delimitación:

Al Norte: Fincas particulares y Dehesa de Otero del término municipal de Calvarrasa de Arriba.

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

Al Este : Dehesa de Otero del término municipal de Calvarrasa de Arriba.

Al Oeste : Carretera comarcal 510 de Salamanca a Piedrahita por Alba de Tormes y finca de Valdescobela.

El polígono delimitado arroja una superficie total de 36,35 ha:

1.1.3. CONTENIDO

El presente Plan responde al concepto de planeamiento parcial definido en el art. 13 de la vigente Ley del Suelo, conteniendo en su documentación todas las determinaciones señaladas genéricamente en el mismo artículo y las adiciones establecidas en el art. 53,2 para los planes referidos a urbanizaciones de iniciativa particular.

En los planos 4.1, 4.2 y 4.3 que constituyen complemento gráfico del Documento nº 2, Ordenanzas Reguladoras, se reúnen las determinaciones exigidas en los aparta-dos a, b, c y d del art. 13,2 de la Ley.

Los planos 4.4, 4.5, 4.6 y 4.7 definen los trazados y características de la infraestructura viaria y de los servicios urbanísticos, conforme a lo preceptuado en los apartados e y f del mismo artículo de la Ley.

El plano 4.3 incluye el Plan de etapas a que alude el apartado h y la delimitación de las distintas unidades de actuación.

Los datos económicos exigidos en el apartado g) del

mismo artículo 13.2, junto con los del apartado t) del art. 53.2 se reúnen en un Estudio Económico, que constituye el capítulo 1.5 de la presente Memoria.

La justificación de la necesidad o conveniencia de la actuación promovida, requerida en el mismo art. 53, se desarrolla en el apartado siguiente 1.1.4 de esta Memoria.

En el capítulo 1.4 de la misma, Ejecución del Plan y en el cap. 2.1. de las Ordenanzas, se vierten los conceptos señalados en los apartados c y d del mismo artículo 53 del Texto Legal.

Para el estudio y redacción del texto definitivo del Presente Plan Parcial se han tenido presentes el resto de las disposiciones contenidas en la Ley, las vigentes Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento de la Provincia de Salamanca y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General del Municipio de Terradillos, que este Plan desarrolla.

1.1.4. JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA

La promoción urbanística propuesta, cuyas características se describen en el capítulo 1.4 de esta Memoria, se justifica por razón de sus causas y de sus efectos.

La causa fundamental de la demanda estriba en su viabilidad física y económica.

La rentabilidad económica se apoya en una compleja serie de circunstancias interrelacionadas entre sí. El crecimiento intensivo experimentado por ciudades como Salamanca ha provocado grandes alzas en los precios del mercado libre de suelo y un deterioro de la calidad urbana ambiental, por saturación congestiva de las densidades de vivienda, empleo y tráfico. Este doble fenómeno plantea una contradicción: surgen de una parte disposiciones legales correctoras limitativas de usos e intensidades, que coinciden con los deseos de los usuarios de mejorar la calidad ambiental; pero estos deseos y normas restrictivas tropiezan por otra parte con el gran obstáculo de los precios libres del suelo en los ensanches urbanos. El modelo urbano ape-

tecido y estatuido legalmente, caracterizado por unas densidades medias de 50 viviendas por hectárea, fluidez de tráfico y abundancia de aparcamientos, espacios libres y restante equipamiento público urbano, solo se puede implantar realmente a través de actuaciones de gran tamaño que cuenten con gran cantidad de suelo, para posibilitar los ambiciosos programas de cesiones gratuitas y obligatorias y a precios mas asequibles que los cotizados en torno al actual casco urbano, solo a ciertas distancias del mismo pueden encontrarse hoy terrenos con precios reales de suelo rústico, desprovistos de valores añadidos por expectativas artificiales y especulativas. Los inconvenientes de esta mayor distancia se compensan equilibradamente con la ventaja de rentabilidad económica de promociones residenciales de mayor calidad, con suficiente tamaño para implantamiento de las dotaciones necesarias, apoyadas también en el gran auge automovilístico, que acorta los recorridos en términos de tiempo.

La iniciativa propuesta también es viable en los aspectos de su planificación física, por localizarse en un área idónea, que se ha seleccionado entre otras, en base

máticas no desfavorables.

- Coyuntura favorable de la configuración catastral del suelo por ser el área elegida propiedad del promotor de la actuación.

Pero además, la promoción urbanizadora que se propone se encuentra plenamente justificada por los beneficiosos efectos de interés público, comarcal y municipal, que comportará su ejecución.

Por un lado, ayudará a satisfacer una necesidad real de viviendas, evaluable no solo cuantitativamente, sino también cualitativamente, incluyendo dentro del concepto de vivienda los aspectos ambientales y dotacionales de su entorno urbano. Esta demanda hay que entenderla en su auténtica dimensión comarcal, por encima de las propias y reducidas necesidades locales. El crecimiento de la ciudad provoca una demanda de suelo urbano para la construcción de nuevas viviendas, que se equilibra con el exceso de oferta de dicho suelo en municipios del área comarcal circundante. La localización periférica respecto al centro en este caso elegida y su conexión a una de las carreteras de acce-

so de menor intensidad de tráfico, en relación con su ca
pacidad real, contribuirá a la descongestión de otros nú-
cleos, vías e infraestructuras de servicios de usos ya sa
turados, a la vez que enriquecerá un área actualmente de
primida, paliando en alguna medida los actuales desequili -
brios intercomarcales.

Por otro lado, con la regulación que este Plan
establece el desarrollo residencial que se propone aporta
rá indudables recursos económicos al Municipio de Terraa
dillos, que incrementará su riqueza en términos de pobla-
ción, puestos de trabajo, patrimonio de suelo derivado de
las cesiones legales obligatorias y demás bienes y servi -
cios que producirá la actuación.

CAPITULO 1.2.- DESCRIPCION DEL ESTADO

ACTUAL

1.2.1. DATOS FISICOS

Los terrenos que constituyen el ámbito de aplicación del presente Plan se sitúan dentro de la siguiente retícula de coordenadas geográficas:

LATITUD N	40º 52' 45"	40º 53' 10"
LONGITUD W	1º 52' 55"	1º 53' 35"

Los planos 3.1 y 3.2 informan sobre la situación de la finca a ordenar en relación con la comarca y en el término municipal de Terradillos.

Topográficamente, véase el plano 3.4, la finca presenta una topografía prácticamente llana y horizontal, con una cota máxima de 878 m en el vértice SO y una co

ta mínima de 868 m en el vértice NE, que arrojan una pendiente media del 1,25 %. Las pendientes máximas, existen en la vaguada del vértice SE de la finca, no alcanzan la cifra del 10%.

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 y de la observación visual, se deduce que el suelo de la finca se asienta sobre sedimentos arcillosos del Oligoceno en capas de profundidad muy variable.

Hidrográficamente, el nivel comarcal de base hacia el que discurren las aguas de escorrentía superficial y las profundas de infiltración viene definido por el río Tor - mes, que discurre en su parte más próxima a la finca en cota de 790 metros s.n.m. El nivel piezométrico está sin embargo situado por encima de éste, como lo demuestran los pozos existentes en la zona.

Dentro de la finca, véase el plano nº 3.4, se han realizado cuatro perforaciones profundas para la captación de acuíferos en los puntos recomendados por un estu-

dio de prospección geofísica. Los afloros obtenidos en tales pozos han dado los siguientes resultados

POZOS	CAUDALES
Nº 1	4 l/s
Nº 2	4 l/s
Nº 3	6 l/s
Nº 4	6 l/s

Caudal Total 20 l/s = 1.728.000 l/día

Tal caudal, a razón de 200 litros por habitante y día tendría capacidad de abastecimiento para una población de 8.640 habitantes.

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

Los factores climáticos equivalen a los continentes de la Meseta, singularizados en relación con el microclima de la ciudad de Salamanca por alguna mayor protección frente a los vientos dominantes del SO y por menores

nieblas y humedades.

El suelo de recubrimiento posee escasa calidad agrícola.

1.2.2. PRODUCCIONES

Los recursos naturales del lugar han sido objeto de los tradicionales aprovechamientos de la dehesa salmantina, basados en una estructura agrícola y ganadera de signo latifundista, de escaso rendimiento económico por sus bajos niveles de empleo, explotación y mecanización.

La finca que constituye el objeto de la presente ordenación ha sido objeto de cultivo de secano, alternado con pastos, monte de encina y repoblación forestal de pinos.

No existen otros aprovechamientos minerales, industriales, etc. ni edificación de ningún tipo.

1.2.3. ACCESOS

La finca a ordenadas se beneficia de una gran accesibilidad por su colindancia con la carretera comarcal 510 de Salamanca a Piedrahita por Alba de Tormes, que la sitúa a distancias de 10 Km de Salamanca y Alba de Tormes, de 6 Km de Terradillos y de 3 Km de Calvarrasa de Arriba.

El Camino de la Estación de la Maza a Otero y Machacón cruza la carretera mencionada y la finca a ordenar que queda a una distancia inferior a 3 Km de dicho apeadero del Ferrocarril.

Este camino constituye una servidumbre de paso de la finca que hay que mantener.

1.2.4. NORMAS URBANISTICAS

Las Normas Subsidiarias y complementarias de Plan General de Ordenación Urbana de Terradillos califican la finca objeto de ordenación como SUELO APTO PARA URBANIZAR. A tal efecto, conforme a lo dispuesto en

el apartado 4 del art. 71 de la Ley, regulan la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

El presente Plan desarrolla dichas Normas respecto al Polígono W₄ que delimitan, que coincide con su ámbito de aplicación definido en el apartado 1.1.2 de la presente Memoria.

La regulación de las mencionadas Normas se puede resumir en los siguientes datos:

- Uso global : residencial
- Tipología : viviendas agrupadas
- Usos incompatibles : actividades de los sectores primario y secundario y las catalogadas como insalubres, nocivas, molestas o peligrosas.
- Densidad bruta máxima: 50 viviendas hectárea
- Altura máxima : 12,50 m (4 plantas)

Las Normas también establecen una ordenación indicativa y orientativa y los criterios generales de diseño de las infraestructuras de servicios.

Finalmente, las Normas establecen la obligatoria localización en el polígono a ordenar de un parque público urbano de una superficie mínima de 30.000 m².

CAPITULO 1.3. ORDENACION ADOPTADA

1.3.1. ESTRUCTURA URBANA

La ordenación adoptada, que se describe gráficamente en el plano nº 4.1; desarrolla y completa sin modificaciones sustanciales la estructura urbana ya esbozada en las Normas Subsidiarias de Terradillos.

Partiendo del esquema viario principal se completa una malla de anillos en retícula ortogonal de 175 x 230 m adaptada dentro de los bordes del Polígono.

Dentro de cada anillo, se disponen las agrupaciones moduladas de los bloques de viviendas con un primer nivel de equipamiento autónomo referido a espacios libres y zonas verdes de acceso, esparcimiento y deporte y dotaciones de aparcamiento.

Periféricamente, se establece un segundo nivel de equipamiento al servicio general de todas las unidades del Polígono, que está representado por el gran Parque Urbano preceptuado en las Normas, que se localiza en la zona más frondosa del pinar, un centro educacional, al Sur, un centro asistencial y sanitario al Norte, un centro comercial al Este y otras dotaciones generales y de servicios en variados emplazamientos.

1.3.2. USOS Y ESTANDARES

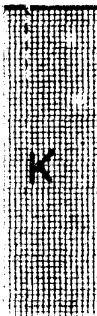
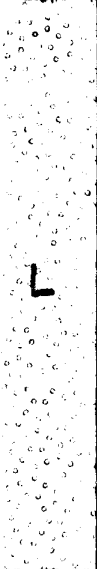
La estructura descrita define una Organización funcional de usos del suelo, especificada gráficamente en el plano nº 4.1 y regulada en el capítulo 2.2 de las Ordenanzas, con el establecimiento de una correspondencia unívoca entre cada unidad de suelo del territorio ordenado y cada uno de los siguientes usos pormenorizados:

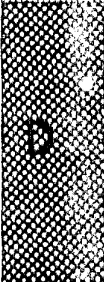
- K - Viviendas agrupadas
- D - Dotaciones complementarias
- V - Viales
- L - Parques y jardines

UNIDAD A				EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
USOS	SUPERFICIE m ²					
	PARCIAL	TOTAL	%			
PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 1.380 ✓ K ₂ 3.166 ✓ K ₃ 3.166 ✓ K ₄ 3.166 ✓ K ₅ 1.463 ✓ K ₆	12.341 ✓	26,69	10	123,410	200
PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 1.544 ✓ L ₂ 420 ✓ L ₃ 255 ✓ L ₄ 435 ✓ L ₅ 399 ✓ L ₆ 6.266 ✓ L ₇ 1.654 ✓ L ₈ 225 ✓ L ₉ 283 ✓ L ₁₀ 225 ✓ L ₁₁ 283 ✓ L ₁₂ 536 ✓ L ₁₃	10.396 12.525	26,81	0,2	2,079 2.385 2.505	
SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	21.491	46,48			
TOTALES		46.228 46.357		2,71 2	125,480 125.195 125.915	200

CUADRO Nº 2

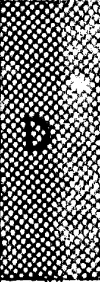
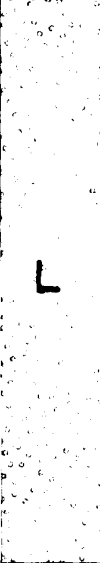
UNIDAD B

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²			EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
		PARCIAL	TOTAL	%			
 K	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 2.819 K ₂ 1.620 K ₃ K ₄ K ₅ K ₆	4439 ✓	25,10	10	44,390 ✓	100
 D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
 L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 4.550 L ₂ 568 L ₃ L ₄ L ₅ L ₆ L ₇ L ₈ L ₉ L ₁₀ L ₁₁ L ₁₂ L ₁₃	5.118 ✓	28,93	0,2	1,023 ✓	
 V	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	8.128	45,95	0		
TOTALES			17.685 ✓		2,56	45,413	100

CUADRO Nº 3					EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD C							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²					
		PARCIAL	TOTAL	%			
 K	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.166 / K ₂ 3.601 / K ₃ 3.601 / K ₄ 3.601 / K ₅ K ₆	13.969	35,17	10	140,741 139,690	250
 D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
 L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 547 / L ₂ 525 / L ₃ 187 / L ₄ 254 / L ₅ 480 / L ₆ 480 / L ₇ 140 / L ₈ 135 / L ₉ 135 / L ₁₀ 410 / L ₁₁ 176 / L ₁₂ 4048 / L ₁₃	7.588 7.517	19,16	0,2	1,517 1,503	
 V	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.042	45,56			
TOTALES			39.599 39.528		3,59	142,258 141,193	250

CUADRO Nº 4

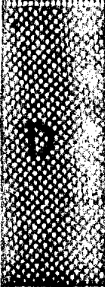
UNIDAD D

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²			EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.601 / K ₂ 3.601 / K ₃ 3.601 / K ₄ 3.601 / K ₅ K ₆	14.404 /	35,75	10	144.040	250
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 201 / L ₂ 135 / L ₃ 135 / L ₄ 201 / L ₅ 480 / L ₆ 480 / L ₇ 480 / L ₈ 201 / L ₉ 480 / L ₁₀ 201 / L ₁₁ 135 / L ₁₂ 135 / L ₁₃ 4.048 /	7.280 / 7312	18,57	0,2	149 1.462	
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.602	46,17			
TOTALES			40.286 40.318		3,61	145.490 145.562	250

CUADRO Nº 5					EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
UNIDAD E							
SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²					
		PARCIAL	TOTAL	%			
 K	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 1.620 ✓ K ₂ 2.819 ✓ K ₃ 4.000 ✓ K ₄ K ₅ K ₆	5.620 4.439	27,36	10	56.200 44.590	100
 D	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
 L	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 3.198 L ₂ L ₃ L ₄ L ₅ L ₆ L ₇ L ₈ L ₉ L ₁₀ L ₁₁ L ₁₂ L ₁₃	3.598 3.198	22,17 1	0,2	719 639	
 V	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	8.186	50,45			
TOTALES			16.213 15.823		2,78 3,97	56.200 45,100 45.029	100

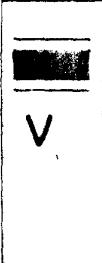
CUADRO Nº 6

UNIDAD F

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²			EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.601 K ₂ 3.601 K ₃ 3.601 K ₄ 3.601 K ₅ K ₆	14.404	35,75	10	144.040	250
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 201 L ₂ 135 L ₃ 135 L ₄ 201 L ₅ 480 L ₆ 480 L ₇ 480 L ₈ 201 L ₉ 480 L ₁₀ 201 L ₁₁ 135 L ₁₂ 135 L ₁₃ 4048	7.280 + 312	18,57	0,2	1,49 1.462	
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.602	46,17			
TOTALES			40.286 40.318		3.61	145.490 145.502	250

CUADRO Nº 7

UNIDAD G

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²			EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
		PARCIAL	TOTAL	%			
	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K ₁ 3.601 K ₂ 3.601 K ₃ 3.601 K ₄ 3.601 K ₅ K ₆	14.404	35,75	10	144.040	250
	PARCELAS DE DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ D ₇					
	SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	L ₁ 201 L ₂ 135 L ₃ 135 L ₄ 201 L ₅ 480 L ₆ 480 L ₇ 480 L ₈ 201 L ₉ 480 L ₁₀ 201 L ₁₁ 135 L ₁₂ 135 L ₁₃ 4048	7.280 7312	18,57	0,2	1,49 1462	
	SUPERFICIE DESTINADA A VIALES	A _c C _a A _p	18.602				
TOTALES			40.286 40.319		3,61	145.490 145.502	250

CUADRO N° 8 DOTACIONES GENERALES DEL POLIGONO

SIMBOLOS	USOS	SUPERFICIE m ²		EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS N° MAXIMO
		PARCIAL	TOTAL			
E	DOTACIONES GENERALES Y DOCENTES	D ₁₋₁ 11.500 D ₁₋₂ 4248	15.748 ✓	4	62.992 ✓	—
	CENTRO RELIGIOSO	600	600 ✓	4	2.400 ✓	—
	C. ASISTENCIAL Y SANITARIO	2.163	2.163 ✓	4	8.652 ✓	—
	CENTRO COMERCIAL	D ₄₋₁ 4209 D ₄₋₂ 911 D ₄₋₃ 2890	8010 ✓	6	48.060 ✓	—
	SERVICIOS	D ₅₋₁ 1176 D ₅₋₂ 828 D ₅₋₃ 525	2.529 ✓	4	10.116 ✓	—
	OTRAS DOTACIONES	D ₆₋₁ 2.890	2.890 ✓	4	23.126 11.560	—
L	PARQUE PUBLICO	72.257	72.257 ✓	0,2	14.451	—
V			18.241 ✓	0	—	—
TOTALES			122.438 ✓	1,38 1,38	169.740 158.231	—

CUADRO Nº 9

RESUMEN GENERAL

SÍMBOLOS	USQS	SUPERFICIE m ²			EDIFICABILIDAD e m ³ /m ²	VOLUMEN v m ³	VIVIENDAS Nº MAXIMO
		PARCIAL	TOTAL	%			
K	PARCELAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS	K _A 12.341 ✓	78.400	21.56	10	784.000 <i>500 m³/vivienda</i>	1.400
		K _B 4.439 ✓					
		K _C 13.969 ✓					
		K _D 14.404 ✓					
		K _E 4.439 ✓					
		K _F 14.404 ✓					
		K _G 14.404 ✓					
L	D. ESCOLAR D. RELIGIOSA D. ASISTENCIA D. COMERCIAL D. SERVICIOS OTRAS	D ₁ 15.748 ✓	31.940	8.78	4	62.992 ✓	—
		D ₂ 600 ✓					
		D ₃ 2163 ✓					
		D ₄ 8010 ✓					
		D ₅ 2529 ✓					
		D ₆ 2890 ✓					
L	JARDINES DE UNIDADES	L _A 10.396 ✓ <i>72.525</i>	48.540 <i>49.694</i> <i>50.270</i>	13.35	0.2	14.456 <i>9.438</i> <i>10.055</i>	—
		L _B 5118 ✓					
		L _C 7588 ✓ <i>7.517</i>					
		L _D 7280 ✓ <i>7.312</i>					
		L _E 3598 ✓ <i>31.48</i>					
		L _F 7280 ✓ <i>7.312</i>					
		L _G 7280 ✓ <i>7.312</i>					
V	PARQUE PUBLICO	72.257 ✓	72.257 <i>120</i>	19.87	0.2	14.456 <i>14.451</i>	—
V	VIALES DE UNIDAD	V _A 21.491 ✓	132.339 <i>3</i>	36.39	—	—	—
		V _B 8128 ✓					
		V _C 18042 ✓					
		V _D 18.602 ✓					
		V _E 8186 ✓					
		V _F 18.602 ✓					
		V _G 18.602 ✓					
V	RESTO	20.680 ✓	363.587 <i>364.624</i>	—	2.61	951.810 <i>952.065</i>	1.400
	TOTALES						

Sólo son susceptibles de parcelación y edificación los dos primeros usos simbolizados con las letras K y D, dentro de las limitaciones de aprovechamiento que se regulan en el capítulo 2.4 de las Ordenanzas.

En los cuadros adjuntos se detallan las superficies que arrojan las áreas de distinto uso. Tales cuadros justifican el holgado cumplimiento de los estándares urbanísticos preceptuados en la vigente Ley del Suelo.

La superficie de 72.257 m^2 destinada a parque público es notablemente superior a la cifra de 30.000 m^2 preceptuados en las Normas Subsidiarias de Plan General y la de los 35.000 m^2 que resultarían de aplicar el estándar de $5 \text{ m}^2/\text{hab.}$, fijado en el art. 12 b) de la Ley, para un número máximo de 1.400 viviendas y una composición familiar de 5 personas.

Pero con independencia de tal dotación general, el presente Plan también determina, para cada unidad de actuación unas superficies de zonas verdes deportivas y recreativas superiores al 10% de la superficie total de cada unidad y superiores al índice de $18 \text{ m}^2/\text{viv.}$ preceptuado en

el art. 13 b de la Ley.

La superficie total destinada a tales usos representa el 33% de la superficie total del polígono y arroja un coeficiente de $83,16 \text{ m}^2/\text{vivienda}$.

Respecto a la dotación cultural y docente, el Plan también determina en cumplimiento de lo señalado en el art. 13, c de la Ley, la localización de dos parcelas destinadas a tales usos, con una superficie total de 15.748 m^2 , superior a la cifra de 14.000 m^2 resultante de aplicar el índice de $10 \text{ m}^2/\text{viv.}$ al número máximo de 1.400 viviendas.

Además el Plan señala las siguientes reservas de terrenos para otras dotaciones:

Centro religioso	600 m^2
" asistencial y sanitario	2.163 m^2
" comercial	8.010 m^2

Parcelas de servicio:

- estación de transformación eléctrica	1.176 m^2
- depósito de agua	828 m^2
- estación de butano	525 m^2
Otras dotaciones indeterminadas	2.890 m^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 en la proporción legalmente establecida de una plaza por cada 100 m^2 de edificación (véase el plano nº 4.4 red viaria).

1.3.3. ORDENACION DE VOLUMENES

A través de las Ordenanzas, véase el capítulo 2,4,2, se establece una regulación de volúmenes definida por un sistema de alineaciones y rasantes, una limitación de las alturas edificables (12,50 m) y un señalamiento de los índices máximos de edificabilidad.

Partiendo de una capacidad de 250 viviendas para la unidad de actuación tipo y de un volumen de 500 m^3 por vivienda obtendríamos un coeficiente de edificabilidad de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ para la unidad y de $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ para las parcelas de vivienda.

No obstante, conviene elevar algo dichos coefi-

cientes para hacer frente a imprevisibles volúmenes adicionales de las zonas de servicio, dotaciones, etc. se establece así en la Ordenanza el siguiente cuadro de edificabilidades máximas:

parcelas de vivienda	$10 \text{ m}^3/\text{m}^2$
parcelas dotación comercial	$6 \text{ m}^3/\text{m}^2$
parcelas resto de dotaciones	$4 \text{ m}^3/\text{m}^2$
parque y zonas verdes	0,2 "

Aplicando estos coeficientes máximos a las superficies respectivas se obtienen los volúmenes totales y edificabilidades resultantes para cada unidad y para la totalidad del polígono.

	<u>volumen máximo m^3</u>	<u>edificabilidad m^3/m^2</u>
Unidad A	125.480	2,71
" B	45.413	2,56
" C	142.258	3,59
" D	145.490	3,61
" E	45.100	2,78
" F	145.490	3,61
" G	145.490	3,61
Dotaciones y		
Parque público	169.740	1,38
Total polígono	951.810	2,61

Junto a las limitaciones restrictivas de los volúmenes edificables, las Ordenanzas también regulan una limitación del número de viviendas edificables en cada unidad. El número máximo de 1.400 viviendas previstas para todo el Polígono suponen una densidad máxima de 39 viviendas por hectárea, notablemente inferior a la cifra de 50 permitida por las Normas Subsidiarias y a la cifra máxima de 75 preceptuada en el art. 75 de la vigente Ley del suelo.

1.3.4. RED VIARIA Y SERVICIOS URBANISTICOS

Conforme a lo dispuesto en el art. 13, apartado e) de la Ley del Suelo, el presente Plan establece, mediante los señalamientos gráficos contenidos en los planos nºs. 4.4, 4.5, 4.6 y 4.7, los trazados y características de la red de comunicaciones y su enlace con la CC - 510, con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de aparcamientos en la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

Asimismo, se esbozan los esquemas de las re

des generales de abastecimiento de agua (pl. 4.5), alcantarillado (pl. 4.6) y energía eléctrica (plano 4.7).

Las regulaciones de las características , criterios y condiciones mínimas exigibles a tales servicios se resumen en el capítulo 2.3 de las Ordenanzas (condiciones de urbanización), junto con un apartado relativo a la eliminación de residuos sólidos, que se incluye por imperativo de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Aunque los servicios previstos y regulados tienen el carácter de mínimos y obligatorios los proyectos de urbanización pueden ampliarlos a otros posibles o previsibles como teléfono, gas, calefacción comunitaria, jardinería, etc.

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, definido en el art. 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, éstos asumirán la administración de los gastos de reparación, consumo y mantenimiento de tales obras, quedando el Ayuntamiento relevado de esas obligaciones.

1.4.2. UNIDADES DE ACTUACION

Todo el territorio abarcado por el presente Plan constituye a efectos de lo previsto en el art. 117 único polígono de actuación delimitado y señalado con el símbolo W₁ en las Normas Subsidiarias de Terradillos.

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 siete unidades de actuación.

tuación, delimitadas gráficamente en el plano nº 4.3.

1.4.3. PLAN DE ETAPAS

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

<u>ETAPA</u>	<u>BIENIO</u>	<u>UNIDADES</u>
1a	78 - 79	B - C - E
2a	80 - 81	F - D
3a	82 - 83	G - A

Cada una de estas etapas comprenderá las obras completas de urbanización y edificación en las unidades respectivas. Aún cuando la delimitación de unidades contenida en el plano nº 4.3 se dispone por los ejes longitudinales de las calles, la urbanización se ejecutará siempre por calles enteras.

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 adquirientes 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 ~~y la obligación del acabado total de las obras si aún no se hubiera producido~~ 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, o modificación, reparación, mantenimiento o conservación de las ejecutadas hasta el momento de transmisión al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos en terrenos de cesión obli-

CAPITULO 1.5.- ESTUDIO ECONOMICO

1.5.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

La finalidad esencial de este estudio consiste en demostrar que la operación prevista en el Plan de transformar suelo rústico en urbano, conforme a las determinaciones del mismo, mediante la realización de las obras de urbanización, para la posterior edificación de viviendas, resulta económicamente viable y adecuada a las circunstancias propias de la localidad.

Para ello seguiremos el siguiente procedimiento: se establecerá una ecuación de equilibrio financiero o balance entre el activo y pasivo de la promoción urbanizadora. En el pasivo se incluyen el coste inicial de los terrenos rústicos, los costes de urbanización y el beneficio del promotor. En el activo figurarán exclusivamente los ingresos por venta de los solares edificables con destino a vivienda, entendiendo

que los viales y espacios libres o zonas verdes serán de aportación gratuita.

De esta forma deduciremos el precio de venta de las parcelas y su posible repercusión sobre los costes de edificación, mostrando que tal repercusión es razonable y adecuada a la demanda y posibilidades del mercado, con lo que quedará garantizada la financiación y viabilidad de la promoción propuesta.

1.5.2. COSTES

El coste inicial de los terrenos incluido cerramiento y pozos de alumbramiento de agua se cifra en 22.000.000 ptas.

En la imposibilidad de establecer valoraciones exactas de las obras de urbanización antes de la redacción definitiva de los proyectos, es necesario partir de evaluaciones aproximadas deducidas de los costes medios unitarios de obras similares ya ejecutadas. Así se fijan los siguientes valores estimativos:

Pavimentaciones	45.000.000
Abastecimiento de agua	18.000.000
Alcantarillado y Dep.	28.000.000
Energía Eléctrica	36.000.000
Alumbrado pub.	4.000.000
Otros	47.000.000
	178.000.000

Esta cifra representa la carga total de la urbanización, que añadida al coste inicial de los terrenos arroja la nueva valoración de los mismos, derivada de la acción urbanizadora en ellos operada. Pero dicha cifra debe incrementarse con los gastos generales de financiación y con el beneficio del promotor, al que legítimamente corresponde una ganancia sobre la inversión emprendida. Cifrando estos gastos en un 20%, deducimos los costes totales del suelo urbanizado, listo para edificar:

Coste inicial de los terrenos	=	22.000.000
Costes de urbanización	=	178.000.000
Beneficio de los promotores	=	40.000.000

COSTE TOTAL DEL SUELO
URBANIZADO PARCELABLE 240.000.000

que arroja un valor unitario, en relación con la superficie ordenada de 663 ptas/m².

1.5.3. PRECIO DE VENTA DE LOS SOLARES

Del total de la superficie de la finca, sólo la zona parcelable con destino a viviendas y dotación comercial va a ser objeto de enajenación onerosa, puesto que el resto destinado a otras dotaciones viales, espacios libres y zonas verdes comunes, una vez urbanizadas, serán aportadas gratuitamente. El promotor debe pues reintegrarse los costes a través de la venta de las mencionadas parcelas, cuya superficie total es:

Parcelas destinadas a viviendas agrupadas (K) = 78.400

Parcelas destinadas a dotación comercial (D4) = 8.010

Superficie total	86.410
=====	

Llamando k al precio unitario de venta de tales solares obtendríamos la siguiente ecuación de equilibrio financiero

$$86.410 \cdot k = 240.000.000$$

de donde $k = 2.777 \text{ ptas/m}^2$

1.5.4. REPERCUSION SOBRE EL COSTE DE LAS VIVIENDAS

La repercusión R del coste de la parcela sobre el coste de las viviendas deberá ser tal que no exceda de un 25% del coste total de edificación C_v mas el propio coste del solar C_p . Es decir:

$$C_p \leq \frac{1}{2} (C_p + C_v)$$

de donde

$$R = \frac{C_p}{C_v} \leq \frac{1}{3} \quad (1)$$

o

$$C_p \leq 0,33 C_v$$

fórmula que coincide sensiblemente con la establecida en la Ordenanza 5ª apartado 3º de la O.M. de 29-5-69 sobre viviendas de Protección Oficial sobre limitación del valor de los terrenos,

$$\text{pero como } C_p = k S_p$$

$$\text{y } C_v = m S_v$$

en las que

k = precio unitario de venta de las parcelas o
solares

m = coste unitario de la edificación

S_p = superficie de la parcela

S_v = superficie construida de la vivienda

sustituyendo en (1), obtenemos la ecuación de la Repercusión R , en función de estas cuatro variables:

$$R = \frac{k S_p}{m S_v} \quad (2)$$

$$e = \frac{V_v}{S_p} = \frac{S_v \cdot h}{S_p} \leq 10 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

en la que V_v es el volumen construido de la vivienda y h la altura media de sus plantas de piso, debiendo cumplirse:

$$\frac{S_p}{S_v} \geq \frac{1}{10} h$$

y como $h_{\min} = 2,70 \text{ m}$, estableceremos:

$$\frac{S_p}{S_v} \geq 0,27$$

que sustituido en (2), produce:

$$R \geq 0,27 \frac{k}{m}$$

La Repercusión R debe pues oscilar entre dos valores límite, dados por las fórmulas (1) y (3):

$$R_{\max} = 1/3$$

$$R_{\min} = 0,27 \frac{k}{m}$$

Es decir:

$$0,27 \frac{k}{m} \leq R \leq 1/3$$

que nos da la función de dependencia entre k y m:

$$k \leq \frac{100}{81} m$$

y

$$k_{\max} = \frac{100}{81} m$$

Clasificando en tres categorías la posible calidad constructiva de las viviendas, adoptamos, de acuerdo con las características del mercado inmobiliario, los siguientes valores tipo para el módulo m del coste unitario de la edi-

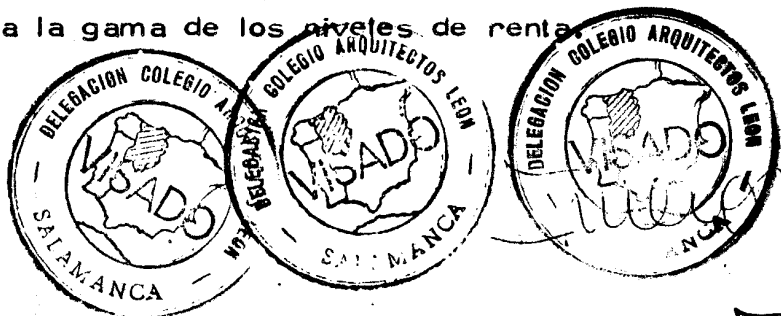
ficación:

Vivienda económica	m =	10.000	ptas/m ²
Vivienda normal	m =	13.000	"
Vivienda de lujo	m =	16.000	"

Valores que, aplicados a la relación establecida en (4) nos daría los siguientes valores máximos del precio de venta de parcelas para las distintas categorías de vivienda:

Vivienda económica	K max =	12.345	ptas/m ²
Vivienda normal	K max =	16.049	"
Vivienda de lujo	K max =	19.753	"

Y como del balance financiero analizado en los apartados anteriores de este estudio económico, se deduce que, para el saldo positivo de la actuación urbanizadora propuesta, basta con asignar un precio de venta para las parcelas destinadas a vivienda de $k = 2.777 \text{ ptas/m}^2$, queda demostrada la viabilidad económica, por adecuarse la oferta propuesta a la demanda del mercado inmobiliario en toda la gama de los niveles de renta.



[Handwritten signature]

CAPITULO 2.1.- NORMAS GENERALES DE
ACTUACION

2.1.1. AMBITO Y JERARQUIA

Las presentes Ordenanzas Regulatorias y demás documentos del presente Plan Parcial regirán sobre el ámbito delimitado en el apartado 1.1.2 de la Memoria y en el plano nº 3.4.

Estas Ordenanzas se aplicarán complementariamen-
te con el resto de preceptos contenidos en la Ley del Suelo,
en las Normas Subsidiarias y complementarias de planea -
miento provinciales y locales y restantes disposiciones vigenu
tes que sean de aplicación en cada caso.

2.1.2. VIGENCIA Y REVISION

El presente Plan y los documentos que lo integran tendrán vigencia indefinida. La modificación de cualquiera de sus elementos estará sujeta a las disposiciones contenidas en el art. 49 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle, al amparo de lo previsto en el art. 14 de la Ley, para completar o adaptar alguna de sus determinaciones.

2.1.3. LICENCIAS DE OBRAS

Estarán sujetos 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 presente Plan y demás disposiciones vigentes.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local.

Las licencias de obras de urbanización y edifica -

ción requerirán la presentación de proyectos que las definan, redactados por técnicos competentes y visados por los correspondientes Colegios Profesionales.

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

No se podrán construir edificaciones sin que previamente se ejecuten las obras de urbanización que doten a la respectiva parcela de los siguientes servicios mínimos:

- acceso rodado
- pavimentación de calzada
- encintado de aceras
- abastecimiento de agua
- evacuación de aguas
- suministro de energía eléctrica

No obstante, se podrán tramitar conjuntamente los

proyectos de edificación y urbanización a fin de permitir y ordenar la ejecución simultánea de todas las obras.

Respecto a las demás condiciones de ejecución se estará a lo dispuesto en el cap. 1.4, de la Memoria y en los capítulos 2.3 y 2.4 de estas Ordenanzas.

2.1.5. COMPROMISOS A CONTRAER

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

Los adquirientes 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 tendrán lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen (art. 128 de la Ley del Suelo).

Hasta que ocurra dicha transmisión queda el Ayuntamiento liberado de todas las obligaciones relativas a la administración del Polígono.

CAPITULO 2.2. REGULACION DE USOS DEL SUELO

2.2.1. ORGANIZACION DE USOS

Conforme a los señalamientos gráficos del plano 4.1, se establece la siguiente tipificación de usos del suelo:

- K - VIVIENDAS AGRUPADAS
- D - DOTACIONES COMPLEMENTARIAS
- V - VIALES
- L - PARQUES Y JARDINES

2.2.2. VIVIENDAS AGRUPADAS

Se definen como zonas de viviendas agrupadas las que son susceptibles de edificación con destino residencial, en forma de viviendas familiares agrupadas con infraestruc-

turas y accesos comunes.

Se admiten también los garajes, comercios, oficinas, despachos, servicios, almacenes, etc. siempre que sean auxiliares o complementarios del uso básico residencial, no arrojen una superficie construida superior al 30% de la total edificada 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 de uso público o privado destinadas a albergar centros culturales, docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios, comerciales, de espectáculos y demás servicios de interés público, social o comunitario de la población residente.

En tal definición se incluyen los siguientes usos o dotaciones pormenorizadas:

D₁ Centro cultural y docente

Area destinada exclusivamente a enseñanza preescolar, educación general básica y centro cultural y a las activida

dades auxiliares o complementarias de tales usos, Se localizarán obligadamente en los terrenos señalados al efecto en el plano nº 4.1, con una superficie total mínima de 14.000 m².

D₂ Centro religioso

Area destinada exclusivamente a actividades religiosas.

D₃ Centro asistencial y sanitario

En esta denominación puede incluirse una guardería infantil, una residencia geriátrica, un consultorio médico, una pequeña clínica de urgencias y demás servicios asistenciales y sanitarios.

D₄ Centro comercial

Area destinada a actividades comerciales de todo tipo, incluso salas recreativas y de espectáculos, hostelería y servicios.

D₅ Dotaciones de servicios

Se establecen tres parcelas destinadas a instalación de servicios generales, como Estación de Transformación Eléctrica, Depósitos de agua, y Estación de bombonas

de gas.

D₆ Otras dotaciones

Se reserva una parcela en la entrada de la urbanización para otras dotaciones de usos indeterminados: me
són, restaurante, oficinas, etc.

2.2.4. VIALES

Se definen como viales las áreas no susceptibles de edificación, destinadas al tráfico y aparcamiento de vehícu
los, circulación peatonal y demás espacios afectados por su proximidad.

En tal definición se incluyen las calzadas de tráfi-
co rodado, los aparcamientos de superficie, las aceras, pa-
seos y sendas peatonales y demás espacios libres, medianas
e isletas canalizadoras del tráfico o protectoras del mismo.

La calificación de vial implica la exclusiva utiliza-
ción de los terrenos para el tráfico y transporte público de
viandantes y vehículos, así como para el tendido áreo o sub-
terráneo de las redes de servicios e instalaciones públicas o
comunes, o las provisionales necesarias para la ejecución de

las obras.

2.2.5. ZONAS VERDES

Tienen la calificación de zonas verdes y se simbolizan con la letra L aquellas áreas de uso público o comunitario destinadas a la implantación de parque, jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, al servicio de la población residente.

Dentro de esa tipificación se incluye el parque público urbano al servicio de todo el polígono y las zonas verdes vecinales, al servicio de cada una de las unidades.

Dentro de ellas se admiten todo tipo de usos deportivos, recreativos, de esparcimiento y los auxiliares y complementarios de los mismos, incluso la edificación restringida destinada a albergar tales actividades.

El promotor y los futuros propietarios tienen la obligación de ajardinarlas y arbolarlas, así como a mantenerlas en las debidas condiciones de limpieza y ornato, respetando y cuidando al máximo el arbolado existente.

CAPITULO 2.3.- CONDICIONES DE URBANIZACION

2.3.1. PAVIMENTACION DE VIALES

La red viaria se ajustará al trazado, características, alineaciones rasantes, zonas de protección y aparcamientos de superficie señalados gráficamente en el plano nº 44.

Las vías de acceso exteriores al polígono y su intersección con las vías interiores se ajustarán a los criterios de diseño y especificaciones mínimas que dicte el M.O.P.

Las vías interiores o urbanas de penetración, distribuidoras y de servicio se proyectarán conforme a los siguientes criterios:

velocidad máxima :	40 Km/h
radio mínimo :	5 m
cruces :	a nivel

pendiente máxima: 8 ‰

bombeo transversal: 2 ‰

Todas las calzadas de las vías interiores estarán delimitadas a ambos lados por aceras para peatones de un ancho mínimo de 1,5 m.

Todos los pavimentos serán de buena calidad y aspecto debiendo justificarse en los proyectos los tipos y espesores de los firmes adoptados. Es aconsejable el contraste visual entre los pavimentos de distinto uso: calzadas, aparcamientos, aceras, sendas y pasos peatonales, etc.

El número de plazas de aparcamiento cumplirá para cada comunidad de viviendas la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, preceptuada en el art. 13, e) de la Ley del Suelo. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,00 m.

Las áreas de parque o jardín (L) que no estén destinadas a usos o edificaciones deportivos se ajardinarán y arbolarán convenientemente, respetando al máximo el arbolado actualmente existente.

2.3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua será autónomo para todo el Polígono, con captación propia de los pozos existentes o de los futuros que puedan perforarse. El promotor estará obligado a suministrar el caudal necesario para la población prevista, en proporción a una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

La calidad del agua de consumo doméstico será tal que cumpla las condiciones de potabilidad previstas en el Código Alimentario.

La capacidad mínima de los depósitos de almacenamiento equivaldrá al consumo total de un día punta.

La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo.

La forma de la red se adecuará a la estructura del Polígono, procurando adoptar el sistema articulado y mallado (véase el esquema general en el plano nº 4.5).

Se tendrán en cuenta los puntos de toma con sus

consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, dotaciones complementarias, así como las correspondientes a bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros por segundo y unidad y considerando sólo 3 en funcionamiento simultáneo.

El diámetro mínimo admisible será de 80 mm.

La red se situará bajo zonas verdes o aceras, estableciéndose puntos de toma suficientes para que no sea preciso romper las calzadas para efectuar nuevas acometidas.

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

2.3.3. ALCANTARILLADO

Se podrá adoptar un sistema mixto, que vierta por la red de alcantarillado todas las aguas residuales y las pluviales que incidan sobre cubiertas de edificación y zonas pavimentadas, estableciéndose el desagüe natural del resto de las pluviales y las de riego de jardines bien al subsuelo o

a las escorrentías superficiales convenientemente canalizadas. Mediante cauces y defensas adecuadas se desviarán del Polígono las aguas de aportación exterior al mismo provenientes de vaguadas naturales.

La red se diseñará siguiendo subterráneamente el trazado viario o zonas comunes no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle, situándose salvo excepciones justificadas, fuera de las calzadas de tráfico y a una profundidad mínima de 1,20 m.

Se establecerán pozos de registro en todas las acometidas, encuentro de conductos y cambios de dirección, pendiente o sección, así como en los tramos rectos, a distancias no superiores a los 60 m. En todas las cabeceras de la red se instalarán cámaras de descarga periódica.

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

Las características que deben reunir la estación depuradora, así como su emplazamiento más idóneo y condi

ciones de vertido del afluente serán objeto de estudio de un Proyecto que debe dictaminarse favorablemente por los organismos competentes en la materia.

2.3.4. ENERGIA ELECTRICA

La dotación mínima de energía eléctrica para consumo doméstico, servicios y dotaciones y alumbrado público será la que resulte de la aplicación del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

El nivel medio mínimo de iluminación será al menos de 10 lux en las vías de acceso desde la carretera y de 5 lux en las restantes vías interiores del núcleo.

Todas las líneas y elementos de la red de distribución serán subterráneos.

El proyecto y obra de instalación de la red deberá cumplir la normativa del Ministerio de Industria y de la Compañía Suministradora, en lo que concierne a las exigencias técnicas.

2.3.5. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS

La futura Comunidad de Propietarios de la Urbanización los Cisnes 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 residual.

Los residuos sólidos de cada vivienda o local se depositarán mediante bolsas de plástico cerradas o 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.

CAPITULO 2.4.- CONDICIONES DE EDIFICACION

2.4.1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y SOLA RES

Tendrán la calificación de parcelas los lotes resultantes de la división simultánea o sucesiva de las áreas que el presente Plan destina, conforme al plano nº 4.1, a la construcción de viviendas agrupadas (K) o dotaciones complementarias (D).

La configuración de todas las parcelas será siempre regular y capaz para la inscripción de un cuadrado de 12 x 12 metros.

El tamaño de las parcelas será tal que cumpla unas dimensiones mínimas de 300 m² de superficie y de 10 m¹ de longitud de fachada a la calle o espacio libre común.

La parcela destinada a Centro de Educación General Básica tendrá una superficie mínima de 8.000 m² y una profundidad mínima de 25 m¹.

Toda parcelación estará sujeta a licencia y deberá cumplir lo preceptuado en los arts. 94, 95 y 96 de la Ley y en las presentes Ordenanzas Regulatoras.

Tendrán la calificación de solares las parcelas aptas para la edificación conforme al presente Plan, que reúnan los requisitos mínimos de urbanización señalados en el apartado 2.1.4 de estas Ordenanzas.

Se denominan alineaciones los límites exteriores máximos de las parcelas o solares, que los separan de los vías, jardines o espacios libres públicos o comunitarios. Estas alineaciones se definen y acotan en el plano nº 4.3.

Los patios interiores o exteriores, retranqueos, jardines, zonas de juego y demás espacios libres interiores de la parcela no ocupados por la edificación tendrán la consideración, en caso de que no se incorporen a los espacios libres públicos exteriores, de espacios libres privados internos de la parcela, cuyo cuidado y mantenimiento correrán por cuenta del propietario de la misma, que deberá a tales efectos cercarlos

convenientemente.

Se denominan rasantes los perfiles del pavimento acabado de aceras a lo largo de las alineaciones. Tales rasantes serán dependiente uniforme entre las cotas altimétricas de los vértices significativos señaladas en el plano nº 4.4.

2.4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Todas las construcciones estarán contenidas dentro de las alineaciones establecidas y acotadas en el plano nº 4,3, a las que no podrán sobrepasar exteriormente más que en los vuelos permitidos.

Las edificaciones podrán sin embargo remeterse o retranquearse libremente dentro de tales alineaciones.

Por encima de una altura libre sobre la rasante de 3,50 m, se admitirán unos vuelos máximos de 1,00 m sobre el espacio exterior a la alineación.

La altura máxima de edificación, medida desde el nivel de rasante de acera hasta el nivel superior de la cornisa de cubierta mas alta, no será superior a 12,50 m! en ningún punto de las alineaciones o fachadas.

2,50

La altura libre de pisos no será inferior a ~~2,25 m.~~

Las cotas de piso de las plantas bajas se elevarán sobre las rasantes de aceras en 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 % (45°), no se permitirán mas construcciones que las bajas 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.

El volumen máximo edificable sobre las rasantes responderá a los siguientes índices o coeficientes de edificabilidad:

parcelas de viviendas agrupadas	10 m ³ /m ²
" de dotación comercial	6 "
" de las restantes dotaciones	4 "
zonas verdes	0,2 "

Para cada unidad no se rebasarán unos máximos aprovechamientos definidos por un coeficiente de edificabilidad de 4 m³/m², ni una densidad de 65 viviendas por hectárea.

Para la totalidad del Polígono no se rebasará un coeficiente máximo de edificabilidad de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, ni un número máximo de 1.400 viviendas.

2.4.3. CONDICIONES SANITARIAS E HIGIENICAS

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29-2-44 del Ministerio de la Gobernación por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir.

Todas las viviendas tendrán al menos dos habitaciones vivideras con paramentos de 3 m cada una que den frente a una calle o a un patio en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia de diámetro no inferior a 12 m.

Los patios interiores de parcela o solar tendrán una forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia de diámetro no inferior a 4,00 m.

Los patios exteriores abiertos a fachada tendrán una anchura mínima de 6,00 m y una profundidad máxima de 2,00 m.

Las condiciones relativas a superficies y volúmenes

mínimos de las habitaciones, disposición de las mismas, no mas sobre luz y ventilación, dimensiones mínimas de escaleras, antepechos y barandillas, instalaciones de los servicios, etc. deberán satisfacer las normas higiénicas o de seguridad contenidas en las disposiciones en vigor del Ministerio de la Gobernación, 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 dispuesto en el apartado 2.3.5 de estas Ordenanzas.

2.4.4. CONDICIONES ESTETICAS

Todas las edificaciones se ajustarán a un Proyecto previamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, preceptivo para la obtención de la licencia municipal de construcción.

La forma y composición de las edificaciones es libre, dentro de una deseable integración armónica de todo el conjunto edificado y urbanizado.

La elección de los materiales constructivos responderá a criterios funcionales y de la mayor calidad constructiva, exigiéndose sobriedad, homogeneidad y armonía en su empleo, tratamiento y diseño.

Tanto las paredes medianeras, como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada más del edificio, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.



Salamanca, 12 agosto de 1977

EL ARQUITECTO AUTOR DEL PLAN



Imu