

CIUDAD RODRIGO

PLAN PARCIAL

**PARA LA ORDENACION DETALLADA
DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

SECTOR 18.2

Fase Administrativa	:	Aprobación Definitiva.
Técnico Redactor	:	Luis Blanco Berná.
Promotor	:	CONSTRUCCIONES ANTUSAN S.L.
Fecha Entrega	:	Enero de 2011.

Indice.**DI – MI. MEMORIA INFORMATIVA.****TITULO I. CARACTERISTICAS DEL AMBITO.****Cap. 1. Características físicas y territoriales.**

1.1.	SITUACION.	5
1.2.	TOPOGRAFIA.	5
1.3.	GEOLOGIA.	5
1.4.	CLIMA.	6
1.5.	VEGETACION.	6
1.6.	DELIMITACION DEL SECTOR. SUPERFICIE.	7
1.7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	8

Cap. 2. Usos del suelo existentes.

2.1.	USOS Y EDIFICACIONES.	13
2.2.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	15

TITULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.**Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial.** 17**Cap. 2. Determinaciones de ordenación general.** 17**Cap. 3. Tramitación. Adaptación a la legislación vigente.** 17**DI - PI. PLANOS DE INFORMACION.** 18**PI-1. SITUACION Y CARACTERISTICAS.**

- PI-1.1. Situación.
- PI-1.2. Topográfico.
- PI-1.3. Usos del Suelo.
- PI-1.4. Delimitación de la Unidad de Actuación.

PI-2. PLANEAMIENTO VIGENTE.**PI-3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.****PI-4. DOTACIONES URBANISTICAS.**

- PI-4.1. Abastecimiento. Saneamiento. Drenaje. Gas.
- PI-4.2. E. Eléctrica. Alumbrado. Telefonía. Telecomunicaciones.

DN - MV. MEMORIA VINCULANTE.

TITULO I.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	19
TITULO II.	OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.	19
TITULO III.	ORDENACION GENERAL.	
Cap. 1.	Sistemas Generales.	20
Cap. 2.	Reservas de Suelo para Dotaciones Locales.	20
Cap. 3.	Otras Justificaciones Normativas.	23
TITULO IV.	ORDENACIONACION DETALLADA.	
Cap. 1.	Estructura de la Red Viaria.	24
Cap. 2.	Estructura de Manzanas.	28
Cap. 3.	Justificaciones Normativas.	32
Cap. 4.	Infraestructuras y Servicios.	
4.1.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RIEGO.	33
4.2.	SANEAMIENTO.	37
4.3.	RED DE ENERGIA ELECTRICA.	42
4.4.	RED DE ALUMBRADO PUBLICO.	43
4.5.	RED DE TELECOMUNICACIONES.	45
4.6.	RED DE GAS NATURAL.	47
4.7.	PAVIMENTACION.	48
4.8.	JARDINERIA. AMUEBLAMIENTO URBANO.	49
4.9.	CANAL DE RIEGO.	49
TITULO V.	CUADRO SINTESIS.	50

DN - NU. NORMATIVA URBANISTICA.

TITULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.	
Cap. 1.	Normas de Carácter General.	51
TITULO II.	ORDENACION DETALLADA. ORDENANZAS.	
Cap. 1.	Condiciones Específicas de los Usos.	53
Cap. 2.	Condiciones Específicas de la Edificación.	55
Cap. 3.	Regulación de las Tipologías Edificatorias.	59
Cap. 4.	Otras Condiciones de regulación.	64
Cap. 5.	Cálculo del Aprovechamiento Medio.	65
TITULO III.	CONDICIONES DE LA URBANIZACION.	67
TITULO IV.	DESARROLLO Y GESTION.	69
<u>DN - PO. PLANOS DE ORDENACION.</u>		71

PO-1.	ORDENACION Y GESTION.
PO-2.	DOTACIONES URBANISTICAS.
PO-2.1.	Pavimentación.
PO-2.1.1.	Alineaciones.
PO-2.1.2.	Rasantes.
PO-2.2.	Saneamiento.
PO-2.3.	Drenaje.
PO-2.4.	Abastecimiento y Riego.
PO-2.5.	Energía Eléctrica.
PO-2.6.	Alumbrado Público.
PO-2.7.	Telefonía.
PO-2.8.	Telecomunicaciones.
PO-2.9.	Gas.

<u>DN - EE.</u>	<u>ESTUDIO ECONOMICO.</u>	72
ANEJO I.	ESTIMACION PRESUPUESTO URBANIZACION	74
ANEJO II.	ESTUDIO ARQUEOLOGICO	76

DN - MV. Memoria Vinculante.

T I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El presente Plan Parcial se desarrolla al objeto de cumplimentar los objetivos de la Revisión del P.G.O.U de Ciudad Rodrigo que clasifica el sector como suelo urbanizable delimitado estableciendo un plazo máximo de 8 años para establecer la Ordenación Detallada.

Desde el punto de vista de la estructura urbana del municipio el desarrollo del sector es conveniente para rematar la ciudad hasta la zona limítrofe con la vía férrea completando el desarrollo ejecutado por el sector 18.1, colindante con el que nos ocupa.

T II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.

La Ordenación Detallada tiene por objetivos:

- .. La Ordenación Detallada debe contemplar su continuidad con el sector 18.1 siguiendo criterios similares de ordenación y de forma que se cree como resultado final una estructura de red viaria ordenada.
- .. La ubicación de las dotaciones locales destinadas a espacios libres y de equipamientos debe posibilitar la formación de un conjunto homogéneo con las existentes en el sector 18.1.
- .. Al objeto de un aprovechamiento racional de las redes de infraestructuras, el trazado y dimensionamiento de éstas se deberá realizar a partir de las existentes en las áreas colindantes.

T III. ORDENACION GENERAL.

Cap. 1. Sistemas Generales.

Conforme a lo previsto en el P.G.O.U. la banda de suelo colindante con la vía férrea y con los equipamientos deportivos municipales existentes en el límite Este del Sector se destinará a Sistemas Generales de Espacios Libres, estableciendo una banda de protección con el suelo edificable.

El trazado de la franja paralela a la vía férrea se realiza según una línea trazada a partir del eje de la vía a una distancia de 36,50 m de ésta.

La superficie de suelo destinada a Sistemas Generales es de **13.818,17 m²**. Esta superficie representa el **19,54 %** de la superficie total de la unidad de actuación.

Cap. 2. Reservas de Suelo para Dotaciones Locales.

En base al cumplimiento de los artículos 104, 105 y 106 del Reglamento de Urbanismo vigente es necesario establecer las siguientes reservas de suelo para dotaciones locales:

Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos, se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

Para el conjunto de los sistemas locales de equipamientos públicos, se reservarán al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

Así mismo se preverá al menos dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, de las cuales una de ellas será de uso público.

El aprovechamiento lucrativo máximo ponderado del sector es de 36.667,28 m².

Conforme a lo anterior la superficie mínima a destinar para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos es de:

$$\text{E. Libres Públicos} : \frac{36.667,28}{100} \times 20 = \mathbf{7.333,46 \text{ m}^2}$$

$$\text{Equipamiento Público} : \frac{36.667,28}{100} \times 15 = \mathbf{5.500,09 \text{ m}^2}$$

Respecto al número mínimo de plazas de aparcamiento y conforme al aprovechamiento lucrativo máximo ponderado del sector, significa un número mínimo de 734 plazas de aparcamiento, de las cuales **367** plazas deberán ser de uso público.

A continuación se procede a la justificación del cumplimiento de las determinaciones anteriores.

Dotaciones de Espacios Libres Públicos.

UBICACIÓN.

Se ubican ocupando una parte importante del límite Sur del sector y colindantes con las dotaciones locales de espacios libres del sector 18.1, por lo que en su conjunto mejora la morfología de estos y permiten constituir una zona de espacios libres homogénea de cierta entidad.

Formalmente las dotaciones de espacios libres se distribuyen en dos parcelas, denominadas L-1 y L-2 y con las siguientes superficies:

L-1 : 6.333,48 m².

L-2 : 1.783,22 m².

TOTAL : 8.116,70 m².

UTILIZACION.

Se trata de un espacio de uso público destinado a la estancia y el esparcimiento, sin que se prevean utilizaciones que excluyan o limiten su uso público.

Se prevé que más del 50% de la superficie de espacios libres se destine a la plantación de especies vegetales. Se prevé que la parcela L-2, con una superficie superior a 200 m², se destine a la disposición de un área de juego y recreo para niños equipada con juegos infantiles.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las parcelas son de forma irregular alargada, permitiendo en ambos casos la inscripción de una circunferencia $\geq \emptyset$ 20 m.

Las parcelas tienen las condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales, y dada su localización se garantiza su adecuado soleamiento en relación con posibles edificaciones circundantes.

La parcela L-2, destinada a área de juegos, tiene una superficie superior a 200 m², por lo que reúne las condiciones exigidas en el RUCyL.

SUPERFICIE.

La superficie de suelo destinada a espacios libres representa el 14,27 % de la superficie del sector (56.883,11 m²).

Dotaciones de Equipamientos Públicos.

UBICACIÓN.

Su ubicación obedece al criterio de disponer los equipamientos en la zona próxima a las dotaciones de equipamientos del sector 18.1 y al suelo destinado a sistemas generales, colindantes con la parcela municipal destinada a equipamientos deportivos.

UTILIZACION.

Formalmente las dotaciones de espacios libres se distribuyen en dos parcelas, denominadas E-1 y E-2, con las siguientes superficies:

E-1	:	4.824,37 m ² .
E-2	:	685,27 m ² .
TOTAL	:	5.509,64 m ² .

La parcela E-1, la más importante, está delimitada por las calles Góngora, C/ Norte, C/ Este y vía de acceso peatonal denominada VP-1 que se traza en continuidad con la alineación de la C/ Reino de Castilla.

La parcela E-2 se ubica colindante con la parcela prevista para equipamiento privado, con acceso desde la denominada C/ Norte.

CONDICION DE LA PARCELAS.

Las parcelas son formalmente bastante regulares lo que favorece sus posibilidades de edificación.

SUPERFICIE.

El conjunto de las parcelas destinadas a equipamiento público tiene una superficie de 5.509,64 m², lo cual representa el 9,69 % del sector.

COMPROBACION CONJUNTO DOTACIONES PUBLICAS.

Espacios Libres	:	8.116,70 m ² > 7.333,46 m ² .
		8.116,70 m ² > 10% s/ 56.883,11 m ² (5.688,31 m ²)
Equipamientos	:	5.509,64 m ² > 5.500,09 m ² .
		5.509,64 m ² > 5% s/ 56.883,11 m ² (2.844,16 m ²)

Se comprueba por tanto que el suelo destinado a dotaciones locales públicas es superior al mínimo establecido conforme a las determinaciones del RUCYL.

En conjunto el suelo destinado a dotaciones locales públicas (13.626,34 m²), representa el 23,96 % del sector.

Reserva de espacio destinado a aparcamiento.

Conforme a las previsiones establecidas en la Ley 4/2008 y el RUCYL vigente, se precisan un mínimo de 734 plazas de aparcamiento, de las cuales, al menos 367 plazas, serán de uso público; el sector distribuye la reserva de espacio destinado a aparcamientos de la siguiente forma:

Plazas de uso público.

358 plazas en la red viaria del sector, es decir en terrenos de uso y dominio público.

9 plazas en zonas exteriores de la parcela C destinada a equipamiento privado, para aparcamientos de uso público. Esta condición se establece vía ordenanza.

Total plazas de uso público **367 plazas.**

Plazas de uso privado.

Vía ordenanza se establecen para los distintos usos privativos los siguientes mínimos de plazas de aparcamiento privativas:

RU (unifamiliar)	1 plaza por vivienda	71 x 1	= 71 plazas
RC (colectiva libre)	1,5 plaza por vivienda	30 x 1,5	= 45 plazas
RC.P (colectiva protegida)	1 plaza por vivienda	105 x 1	= 105 plazas
RM.P (Manzana con patio)	1,5 plaza por vivienda	78 x 1,5	= 117 plazas
C (comercial privado)	1,5 plaza cada 100 m ²	(2.212,09 /100) x1,5	= 33 plazas
TOTAL			371 plazas

Total plazas de uso privativo **371 plazas.**

Conforme a lo anterior el número total de plazas de aparcamiento es la siguiente:

358 plazas de uso público en terrenos de uso y dominio público. (Red Viaria)
 9 plazas de uso público en terrenos de titularidad privada. (C. Comercial Privado)
 371 plazas de uso privado en terrenos de titularidad privada.

Total 738 plazas aparcamiento > 734 de plazas exigidas.

Conforme al Reglamento de Accesibilidad se dispondrá una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada 40 plazas de las exigidas para uso público. En base a esto se necesitan 9 plazas de minusválidos.

La red viaria propuesta contempla la disposición de 10 plazas para uso de minusválidos.

Cap. 3. Otras Justificaciones Normativas.Tramite Ambiental.

El sector, colindante con el suelo urbano, no se encuentra en los supuestos contemplados en el Art. 157 del RUCYL y no es preciso someterlo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental

T IV. ORDENACIONACION DETALLADA.

Cap. 1. Estructura de la Red Viaria.

La morfología de la unidad de actuación y la topografía condiciona en gran medida el tipo de estructura de red viaria adoptada.

La estructura de la red viaria se fundamenta en la disposición de dos viales principales en sentido longitudinal que denominamos C/ Norte y C/ Sur. Estos viales siguen una disposición paralela al trazado de la vía férrea de Este a Oeste. En sentido Norte a Sur se disponen tres viales transversales de longitud más reducida y que denominamos C/ Este, C/ Sector 18 y C/ Oeste.

Así mismo y dando continuidad con la denominada calle G del sector 18.1, se disponen el vial que denominamos G-1.

Calle Norte.

Se trata del vial vertebrador de la red viaria del sector y recorre longitudinalmente el sector de Este a Oeste. Su trazado es paralelo al de la vía férrea y posibilita el acceso a la mayoría del suelo edificable previsto.

La sección transversal del vial adopta un ancho total de 13,50 m y se configura con aceras de 1,5 m a ambos lados, una banda de aparcamiento en batería de 4,5 m dispuesta en el lado Norte y calzada de doble sentido de 6 m de ancho.

Calle Sur.

Su trazado es paralelo a la calle Norte, discurriendo en la zona Oeste del sector desde la C/ Sector 18 a la C/ Oeste. Este vial posibilita el acceso a las parcelas orientadas al Sur de las manzanas RU.1 y RU.2 y a las manzanas RU.3 y RMP.

La sección transversal del vial adopta el mismo ancho que la prevista para la calle Norte, disponiendo la banda de aparcamiento en batería en el lado Sur.

Calle Este.

Se dispone en el límite Este del sector, enlazando la C/ Norte con la C/ Góngora, en continuidad con la calle Bailén.

La sección transversal es similar a la C/ Norte disponiendo la banda de aparcamiento en batería en el lado Este.

Calle Sector 18.

Se corresponde estrictamente con la prolongación de la denominada Calle B del sector 18.1.

Este vial posibilita la conexión de la red viaria del sector con la red viaria municipal existente que enlaza en su límite Sur con la carretera N-620.

Se adopta la misma sección que la adoptada en la C/ B del sector 18.1, con un ancho total de 10 m, con aceras de 1,5 m a ambos lados y calzada de doble sentido de 7 m.

Calle Oeste.

Se dispone a lo largo del límite Oeste del sector, enlazando la C/ Norte con la calle G del Sector 18.1. El tramo Sur de esta calle se traza en continuidad con la calle G del sector 18.1

La sección transversal del vial adopta un ancho total de 9,00 m y se configura con aceras de 1,5 m a ambos lados, y calzada de doble sentido de 6 m de ancho.

Calle G-1.

Se traza según una alineación en continuidad con la de la calle G del Sector 18.1, de forma que enlazaría la calle Sur con la carretera de Ivanrey.

La sección transversal es similar a la C/ Norte disponiendo la banda de aparcamiento en batería en el lado Oeste.

Viario peatonal.

Además de los viales señalados, previstos para la circulación rodada, se disponen dos viales peatonales con un ancho total de 6 m, que discurren así mismo en sentido transversal, y que denominamos VP-1 y VP-2.

El vial peatonal VP-1 se traza en continuidad con la C/ Reino de Castilla y enlaza la C/ Norte con la C/ Góngora. A ambos lados de este vial se disponen parcelas destinadas a dotaciones públicas.

El vial peatonal VP-2 enlaza la C/ Norte con la C/ Sur, separando las manzanas RU-1 y RU-2, y posibilitando un acceso a las dotaciones de espacios libres del sector.

Además de los viales peatonales, entre las parcelas destinadas a residencial colectivo se configuran unas áreas de acceso peatonal destinadas a posibilitar el acceso a los garajes de los bloques de vivienda y la disposición de plazas de aparcamiento.

Si traducimos a números el diseño de la red viaria, obtenemos las siguientes magnitudes:

CALLE	LONGITUD (m)	SUPERFICIE (m ²)		Nº PLAZAS APARCAMIENTO
NORTE	486,36	Calzada	2.934,48	
		Acera	1.484,40	
		Aparcamiento	2.209,79	
		Total	6.628,67	235
SUR	279,45	Calzada	1859,11	
		Acera	882,85	
		Aparcamiento	1.063,69	
		Total	3.805,65	88
ESTE	32,52	Calzada	201,34	
		Acera	122,97	
		Aparcamiento	126,37	
		Total	450,68	12
SECTOR 18	58,36	Calzada	449,57	
		Acera	153,90	
		Aparcamiento	-----	
		Total	603,47	---
OESTE	41,79	Calzada	1.155,50	
		Acera	540,01	
		Talud	488,05	
		Total	2.183,56	---
G-1	77,79	Calzada	523,75	
		Acera	309,03	
		Aparcamiento	233,55	
		Total	1.066,33	23
VP-1	46,74	Acera	190,29	
VP-2	40,00	Acera	246,16	
ACCESOS PEATONALES		Acera + Aparcamiento	1.635,78	
TOTAL RED VIARIA			16.810,59	358

La superficie anterior se refiere a la totalidad de red viaria en la que se interviene.

El número de plazas de aparcamiento propuestas por el sector en suelo de uso público es de 358, superior al total de las plazas exigidas en suelo de dominio y uso público ($734 \times 0,25 = 183,5$).

La superficie destinada a red viaria representa el 29,55 % de la superficie del sector. Este dato representa un porcentaje algo superior a los parámetros normales en desarrollos residenciales de características similares.

Para aparcamiento de minusválidos se disponen 10 plazas, una más de las exigibles. Se localizan con la siguiente numeración: 1, 15, 16, 38, 88, 141, 167, 168, 240 y 271.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.

A los efectos del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad se adoptan las siguientes medidas:

Las pendientes máximas adoptadas en toda la red viaria no superan en ningún caso el 5%.

El acerado tiene una anchura de 1,50 m. y, como en el resto de la red viaria, la pendiente máxima no supera en ningún caso el 5%.

Los itinerarios peatonales que se diseñen tendrán una pendiente longitudinal no superior al 5 % y transversal del 2 %, con elementos delimitadores (bordillos) con resalto sobre la calzada de 0,10 m. Los pavimentos de estas zonas, serán antideslizantes y en las zonas de vados, pasos de peatones y otros elementos auxiliares, se utilizarán pavimento táctil, de color y textura diferenciado del resto del pavimento, en las dimensiones que establece el Reglamento.

Respecto a registros, alcorques y otros elementos singulares que puedan interrumpir el normal acceso por estos itinerarios, se estará así mismo a lo dispuesto en el Reglamento.

Cap. 2. Estructura de Manzanas.

Como resultado de la propuesta de trazado de la red viaria, el área de actuación se estructura en base a la formación de cuatro manzanas destinadas a tipologías de vivienda unifamiliar, que denominamos RU-1, RU-2, RU-3 y RU-4, que se disponen en la zona baja del sector.

A lo largo del límite Norte del sector, se disponen un total de nueve parcelas, destinadas a implantar bloques aislados con tipología de vivienda colectiva.

En el extremo Oeste del sector se dispone una manzana destinada a tipología de vivienda colectiva con patio de manzana.

Mediante esta disposición se pretende una mejor integración con los desarrollos residenciales previstos en el sector 18.1, de forma que la tipología de vivienda unifamiliar se disponga en continuidad con las manzanas de tipología unifamiliar del sector 18.1. Las parcelas destinadas a la tipología de bloque configuran un remate o skyline de la ciudad.

Las dimensiones de las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar, con un ancho de 40 m, posibilita la formación de parcelas con un fondo tipo de 20 m.

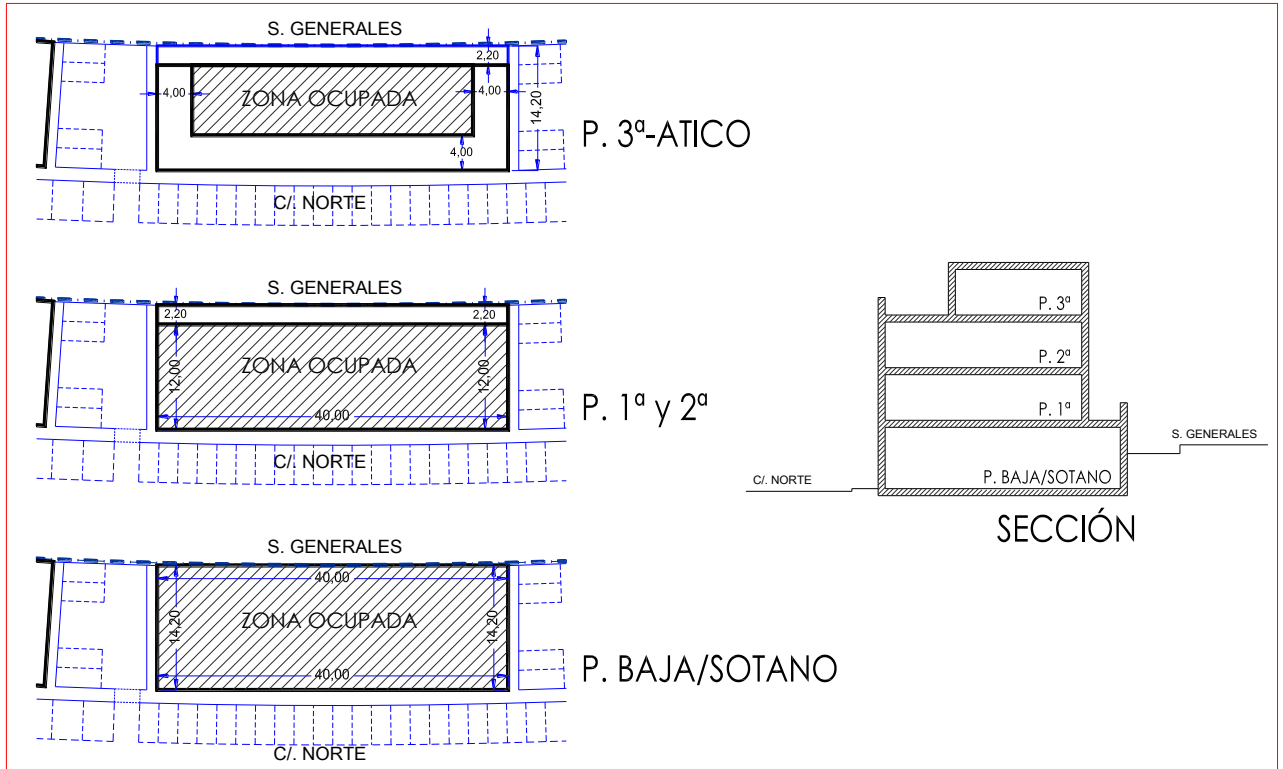
En la manzana destinada a vivienda colectiva con alineación interior a patio de manzana, la alineación interior se fija a partir de un fondo edificatorio de 12 m. Este fondo edificatorio posibilita viviendas con fachada exclusivamente a la calle o al patio interior, así como viviendas con doble fachada, sin que sea necesario recurrir a otro tipo de patios interiores.

Las parcelas destinadas a bloque abierto de vivienda colectiva tienen en todos los casos unas dimensiones de 40,00 x 14,20 m. Esta dimensión se justifica por la necesidad de optimizar la planta destinada a garaje, de forma que el acceso al garaje se efectúe por el testero del edificio y posibilita una calle de acceso central y aparcamientos en batería a ambos lados. Los núcleos de comunicaciones y cuartos de instalaciones se dispondrían inicialmente con fachada a la C/ Norte.

Mediante ordenanzas se configura un tipo de bloque que ocupa el 100% de la planta baja, destinada a garaje, comunicaciones y cuartos de instalaciones. En planta primera y segunda el edificio se retranqueará obligatoriamente 2,20 m de la alineación con fachada a los Sistemas Generales, de forma que adopte un fondo máximo fijo de 12,00 m y permita dotar a las viviendas de una doble orientación Norte-Sur sin necesidad de patios interiores.

Dado el escalonamiento de rasantes que se proyecta entre la C/ Norte y los Sistemas Generales, la sección del edificio presenta tres alturas tanto a la C/ Norte como a los Sistemas Generales, resolviendo este escalonamiento mediante la limitación del fondo de la última planta con fachada a los Sistemas Generales y que suponen en la práctica un ático retranqueado en la fachada a la C/ Norte.

En la página siguiente se adjunta un esquema de lo descrito anteriormente relativo a la tipología de bloque.



A continuación se procede a pormenorizar las características de las manzanas y parcelas propuestas en la presente ordenación detallada.

Manzana RU-1.

Delimitada por:

Al Norte : C/ Norte.
Al Este : Viario Peatonal VP-2.
Al Sur : C/ Sur.
Al Oeste : C/ Oeste.

Superficie. : 4.864,61 m².

Nº máximo de parcelas de tipología unifamiliar. : 24.

Manzana RU-2.

Delimitada por:

Al Norte : C/ Norte.
Al Este : C/ Sector 18.
Al Sur : C/ Sur.
Al Oeste : Viario Peatonal VP-2.

Superficie. : 4.864,61 m².

Nº máximo de parcelas de tipología unifamiliar. : 24.

Manzana RU-3.

Delimitada por:

Al Norte : C/ Sur.
Al Este : Parcela L-1 de Espacios Libres.
Al Sur : Parcela L-1 de Espacios Libres.
Al Oeste : C/ G-1.

Superficie. : 3.796,43 m².

Nº máximo de parcelas de tipología unifamiliar. : 17.

Manzana RU-4.

Delimitada por:

Al Nordeste : C/ Oeste.
Al Sudeste : Límite con sector 18.1.
Al Sudoeste : Línea de dominio público de la carretera de Ivanrey.
Al Oeste : Límite del sector.

Superficie. : 2.838,54 m².

Nº máximo de parcelas de tipología unifamiliar. : 6.

La superficie de suelo destinado a tipología de vivienda unifamiliar (16.364,19 m²) representa el 28,77 % de la superficie del sector.

El número de viviendas con tipología de vivienda unifamiliar (71 Viviendas) representa el 25,00 % del total de viviendas previstas en el sector (284 Ud).

Parcelas RC.

Se destinan un total de 9 parcelas a la implantación de tipología de vivienda colectiva en bloque abierto con unas dimensiones de 40 x 14,20 m.

Del total de 9 parcelas, siete de ellas, denominadas RC-P, se destinan a viviendas con algún tipo de régimen de protección. Las dos restantes se destinan a viviendas libres.

Las parcelas RC-P se disponen en la zona Este y las RC en la Oeste.

Delimitadas por:

Al Norte	: Suelo destinado a acceso peatonal colindante con S. Generales.
Al Este	: Suelo destinado a acceso peatonal.
Al Sur	: C/ Norte.
Al Oeste	: Suelo destinado a acceso peatonal.

Superficie. : 568,00 m² cada una lo que supone en conjunto 5.680 m².

Nº máximo de viviendas en cada parcela. : 15.

La superficie de suelo destinado a vivienda colectiva libre RC (1.136,00 m²), representa el 1,99 % de la superficie del sector.

La superficie de suelo destinado a vivienda colectiva protegida RC.P (3.976,00 m²), representa el 6,99 % de la superficie del sector.

El número de viviendas con tipología de vivienda colectiva libre RC (30 Viviendas) representa el 10,56 % del total de viviendas previstas en el sector.

El número de viviendas con tipología de vivienda colectiva protegida RC.P (105 Viviendas) representa el 36,97 % del total de viviendas previstas en el sector.

Manzana R.M.P.

Delimitada por:

Al Nordeste	: C/ Sur.
Al Sudeste	: C/ G-1.
Al Sudoeste	: C/ Oeste.
Al Noroeste	: C/ Oeste.

Superficie. : 2.448,51 + 1.357,22 = 2.605,73 m².

Nº máximo de viviendas: 78.

Dentro de la manzana se diferencian dos zonas, la parte ocupable por la edificación de 2.448,51 m², calificada como RMP y la destinada a la formación de un patio común de parcela, calificada como ELTP y con una superficie de 1.357,22 m².

La superficie de suelo calificado como RMP, destinado a vivienda colectiva en manzana con patio, representa el 4,31 % y la ELTP, destinada a patio, el 2,39 % de la superficie total del sector

El número de viviendas con tipología de vivienda colectiva en manzana con patio representa el 27,46 % del total de viviendas previstas en el sector.

Cap. 3. Justificaciones Normativas.

Indice de variedad de uso.

Excluyendo los usos no lucrativos y considerando que el uso predominante del sector se corresponde con el de vivienda unifamiliar, se justifica que el porcentaje de aprovechamiento ponderado de otros usos previstos en el sector, RU, RC.P y, EC, es superior al 20%.

RU	:	13.091,35 m ² .	35,70 %.
RC	:	3.373,92 m ² .	9,20 %.
RC.P	:	10.496,64 m ² .	28,63 %.
R.M.P	:	7.272,07 m ² .	19,83 %.
C	:	2.433,30 m ² .	6,64 %.
TOTAL	:	36.667,28 m ² .	100,00 %.

Indice de variedad tipológica.

Considerando que la tipología predominante del sector se corresponde con la bloque aislado, (RC + RC.P), se justifica que el porcentaje de aprovechamiento ponderado destinada a otras tipologías previstas en el sector, RU, R.M.P y EC, es superior al 20%.

RU	:	13.091,35 m ² .	35,70 %.
R.M.P	:	7.272,07 m ² .	19,83 %.
RC+RC.P	:	13.870,56 m ² .	37,83 %.
C	:	2.433,30 m ² .	6,64 %.
TOTAL	:	36.667,28 m ² .	100,00 %.

Indice de integración social.

Considerando que el aprovechamiento total ponderado del sector, destinado a uso residencial, es de 34.233,98 m², el porcentaje de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas con protección pública (RC.P) es superior al 30% del total destinado a uso residencial.

RU + RC + R.M.P + RCP	:	34.233,98 m ² .	100,00 %.
RC.P	:	10.496,64 m ² .	30,66 %.

Densidad máxima de viviendas.

Aplicando la densidad máxima de viviendas asignada por el P.G.O.U (50 Viv/Ha) a la superficie privativa del sector (56.883,11 m²), resulta un total de 284 viviendas.

El número máximo de viviendas previstas en el sector es de 284 viviendas, coincidente por tanto con el número máximo de viviendas asignado en el P.G.O.U.

Indice de edificabilidad.

El índice de edificabilidad asignado por el P.G.O.U al sector es de 0,65 m²/m². Este índice multiplicado por la superficie privativa neta del sector da un aprovechamiento lucrativo máximo del sector de 36.974,02 m².

El aprovechamiento lucrativo máximo del sector, ponderado al uso predominante, es de 36.667,28 m², por tanto inferior al máximo asignado en el P.G.O.U.

Cap. 4. Infraestructuras y Servicios.

El diseño de los esquemas de infraestructuras se realiza a partir de las existentes, tanto en el sector 18.1 como en la C/ Góngora.

Las características y condiciones mínimas se adaptan al Título II "Normas de Urbanización" del P.G.O.U de Ciudad Rodrigo.

4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RIEGO.

4.1.1. ABASTECIMIENTO.

Se dispone una red mallada destinada a dar servicio de agua potable a las parcelas, bocas de riego, hidrantes y a una pequeña red de limpia para mantenimiento y limpieza de las redes de alcantarillado y drenaje. Para su alimentación esta red se conecta a la red municipal de abastecimiento mediante conexión directa a la misma en los puntos indicados en el plano PO-2.4, calle Góngora, 2 conexiones, en que ésta cuenta con una sección de 160 mm., y calle G con sección de 110 mm., una única conexión.

La disponibilidad de agua para abastecimiento del Sector queda justificada según el informe del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo.

Trazado.

La traza de la red coincide sensiblemente con el eje de las calzadas y su perfil longitudinal cumplirá, como norma general, los siguientes criterios:

Se asegurará en la generatriz inferior de los tubos una profundidad de 1,00 m., profundidad que se supone suficiente para proporcionar protección frente a cargas y heladas y una razonable separación de las redes de saneamiento.

La pendiente mínima se establece en el 0,5%.

Se dispondrán pozos para alojamiento de válvulas

Materiales.

Por razones de homogeneidad con el resto de la red municipal en la zona de actuación, el material previsto para la ejecución de la red es el PVC con junta elástica y calidad apta para su uso alimentario en secciones y timbraje Ø-110/10 Atm. y Ø-160/10 Atm.

Los tubos cumplirán los requisitos especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías para Abastecimiento de Poblaciones e irán alojados en zanja sobre cama de arena de 10 cm. espesor y protegidas con el mismo material, blindándose con hormigón HM-20/P-20/IIa cuando la generatriz superior quede a menos de 0,80 de la rasante del pavimento.

Como norma general los pozos para válvulas y sus tapas cumplirán con lo previsto para los elementos similares de las redes de saneamiento.

Las válvulas de compuerta serán de cuerpo de fundición nodular (GGG-50) con tapas y cierre del mismo material y cierre elástico. Llevarán pletina y contrabridas normalizadas según las normas DIN para una presión PN-16 Atm. Como modelo de referencia se ha tomado el denominado BV-05-47 de la casa BELGICAST. En el montaje de toda clase de válvulas las bridas de acoplamiento estarán normalizadas según las normas DIN para la presión de trabajo. Llevarán los anclajes necesarios para no introducir en la tubería y sus apoyos, esfuerzos que no puedan ser resistidos por éstas.

Para evitar cierres hidráulicos provocados por bolsas de aire, se disponen en los lugares indicados en el documento Planos ventosas de triple función intercaladas en la red.

Las acometidas, una por parcela, se ejecutarán con polietileno apto para uso alimentario con Ø50 mm./10 Atm., efectuándose la conexión a la red de distribución mediante collarín y grifo de toma, según detalle ofrecido en el Documento Planos. Las acometidas dispondrán adicionalmente de una válvula de corte alojada en una arqueta situada en el límite de acera, junto a la fachada del edificio servido

Se contempla un sistema de bocas de riego para limpieza de las calzadas. Las conexiones con la red se ejecutarán con polietileno de 40 mm. de sección y 10 Atm. de presión de trabajo, efectuándose la conexión collarín y grifo de toma. Las bocas de riego serán del tipo blindado, es decir, irán alojadas en el interior de una arqueta de hierro fundido, cuya tapa irá sujeta mediante cadena, bisagra o similar, y provista de orificios laterales para permitir el desagüe. La base de las bocas irá preparada para ser roscada o embreada al tubo de acometida. Tendrán cuerpo de fundición gris con tapa marco apta para arqueta rectangular, de grafito nodular, mecanismo de bronce y revestimiento de pintura hidrosoluble negra. Permitirán el acoplamiento de manguera con toma de 40 mm. y su accionamiento se hará mediante llave de cuadrado. Como modelo de referencia se ha tomado el denominado BV-05-63

Los hidrantes irán alojados en el interior de una arqueta metálica pintada de color rojo cuya tapa lleve leyenda indicativa del servicio. Serán de doble columna y tanto su cuerpo como su acoplamiento serán de fundición dúctil. Permitirán el acoplamiento de dos mangueras con toma de 100 mm. Como modelo de referencia se ha tomado el denominado BV-05-100 VA.

Para asegurar la limpieza de las redes de alcantarillado y drenaje se efectuarán derivaciones de la red de riego ejecutadas con tubería de polietileno de alta densidad de sección 110 mm. y 10 Atm. de presión de trabajo e irán dotadas de una válvula de compuerta de también de 100 mm./PN16, sin pletina y con cierre elástico, que irán alojadas en los pozos de cabecera de las redes citadas.

Para asegurar el vaciado de los tramos de la red en caso de avería u otras operaciones de mantenimiento, se disponen desagües que consisten en pequeñas derivaciones de la red de distribución conectadas a pozos de la red de drenaje ejecutadas con tubería de polietileno de 110 mm/10 Atm. e irán dotadas de una válvula de compuerta de también de 100 mm./PN16 alojadas en pozos.

Para establecer la **demanda diaria y el caudal instantáneo máximo circulante para abastecimiento** se parte de las siguientes hipótesis:

La red da servicio a los edificios situados a ambos márgenes del vial por el que transcurre y que el número de viviendas es de 71 unifamiliares y 213 en bloques de vivienda colectiva, lo que hacen un total de 284.

Se adopta un número de 3,50 personas por vivienda y una dotación de 200 l/hab., resultando:

demanda diaria abastecimiento: $284 \times 3,5 \times 200 = 198.800$ l/día, que se redondea a 200 m³./día

Esta demanda supone:

demanda anual abastecimiento: $200 \times 365 = 73.000$ m³./año.

El tipo de vivienda contemplada es la denominada tipo B en el Manual de título "Abastecimiento y distribución de agua" del catedrático de la E.T.S. de Ingenieros de C.C. y P., D. Aurelio Hernández Muñoz con las siguientes características respecto a la demanda de caudales:

Nº aparatos	: 6
caudal instalado	: 1,00 l/seg.
caudal instantáneo	: 0,45 l/seg.

Por tanto, el caudal instantáneo máximo a proporcionar será:

Nº viviendas	: 284
caudal instantáneo máximo vivienda	: 0,45 l/seg.
coeficiente de simultaneidad:	: $(19+N)/(10*(N+1)) = 0,11$
caudal instantáneo máximo	: $0,11 \times 284 \times 0,45 = 14,06$ l./seg.

De acuerdo con lo anterior se contempla un **caudal instantáneo máximo circulante para abastecimiento** de 14,06 l/seg., que se redondea a **15 l/seg.**

Para establecer la **demanda de agua para riego** se parte de la estimación de las superficies susceptibles de regar para las que se dispone una dotación de 5 litros./m²*día, resultando una **demanda global de 75 m³/día** como queda reflejado en la siguiente tabla.

	sup. (m ²)	Coef. riego	sup.*coef.riego	caudal (l/día)
RU	16.364,19	0,300	4.909,257	24.546,285
RC	1.136,00	0,000	0,000	0,000
RC.P	3.976,00	0,000	0,000	0,000
R.M.P.	2.448,51	0,000	0,000	0,000
E.L.T.P.	1.357,22	0,500	678,610	3.393,050
L.	8.116,70	0,800	6.493,360	32.466,800
C	1.164,26	0,100	116,426	582,130
E	5.509,64	0,500	2.754,820	13.774,100
SG	13.818,17	0,100	1.381,170	6.905,850
global	50.890,69	0,321	16.333,643	81.668,215

Se redondea el caudal diario obtenido hasta los **82 m³/día.** que suponen una demanda anual de agua para riego de: **82 x 365 = 29.930 m³/año**

Sumadas las demandas de agua para abastecimiento y riego justificadas anteriormente se obtiene como demanda global a suministrar por la red municipal la siguiente:

demanda anual : **73.000+29.930** = **102.930 m³/año**
caudal continuo equivalente : **102.930.000/365x24x3.600 = 3,2642l/seg.**

A partir del caudal diario en que se estima la demanda de agua para riego se ha procedido a tantear **el caudal instantáneo máximo circulante para riego** con los siguientes criterios:

La red da servicio de riego a las parcelas situadas a ambas márgenes del vial por el que discurre.

El caudal instantáneo máximo a proporcionar será:

demanda máxima diaria : 82 m³/día
caudal instantáneo equivalente : 0,949 l/seg.
coeficiente factor punta demanda : 4 (tiempo máximo de riego 6 h.)
caudal instantáneo máximo : 4 x 0,95 = 3,80 l/seg.

De acuerdo con lo anterior se contempla un **caudal instantáneo máximo circulante para riego** de **3,80 l/seg.**

Por tanto el **caudal máximo circulante** por la red será la suma de los obtenidos para abastecimiento, 15,0 l/seg., y riego, 3,80 l/seg., es decir, **18,80 l/seg.**

Adicionalmente, y como **protección contra incendios**, los hidrantes deben garantizar los siguientes parámetros:

caudal	: 50 m ³ /h
tiempo de funcionamiento	: 2 h.
caudal continuo	: 14 l/seg.
presión	: 2,5 Kp/cm ² (25 m.c.a.)

Como se puede comprobar, el caudal continuo de 14 l/seg., es inferior al instantáneo máximo circulante establecido en el párrafo anterior, por lo que se toman los **18,80 l/seg., como caudal instantáneo máximo circulante.**

Con este dato se ha procedido a tantear la idoneidad de las secciones propuestas con los siguientes criterios:

El caudal máximo circulante afecta al tramo de red cuya traza coincide con el vial denominado / Sector 18.

En el resto de los tramos este caudal máximo se minora con el coeficiente 0,666 obteniéndose para los mismos un caudal circulante de unos 10 l/seg.

Con el fin de evitar pérdidas de carga excesivas así como posibles erosiones o sedimentaciones, hay que seleccionar secciones para que en ellas circule el caudal a velocidad aproximada de 1,0 m/seg.

De acuerdo lo anterior se ofrece la siguiente tabla, válida para secciones con coeficiente de rugosidad 0,025, seleccionándose las secciones de 110 y 160 mm.:

sección(mm)	Qmax(l/seg)	vmáx(m/seg)	imáx(m/Km)
100 mm	10	1,29	16,45
100 mm	15	1,90	33,51
150 mm	15	0,84	4,59
150 mm	30	1,69	16,46
200 mm	15	0,47	1,13
200 mm	30	0,95	4,01

Características generales.

Finalmente, las características globales de la red son las siguientes:

tipología	: mallada
material	
red	PVC Ø160/10 Atm. PVC Ø110/10 Atm.
acometidas	polietileno 50 mm/10 Atm.
longitudes	
Ø160 mm	87 m.
Ø110 mm	1.082 m.
polietileno	incluida en sus unidades correspondientes
pozos de válvulas	26 ud.
válvulas:	
cierre	10 ud.
en p.limpia	10 ud.
desagües	4 ud.
ventosas	2 ud.
bocas de riego	7 ud.
hidrantes	5 ud.
acometidas	88 ud.

4.2. SANEAMIENTO

De manera global, se dispone una instalación compuesta por una doble red separativa que, para diferenciarlas, denominaremos de alcantarillado y de drenaje. La primera se conectará a la red municipal y la segunda verterá las aguas recogidas a un arroyo en la actualidad parcialmente canalizado mediante entubación enterrada de hormigón con sección 120 cm.

4.2.1. RED DE ALCANTARILLADO

Se ha proyectado una red de alcantarillado que recibirá las aguas negras procedentes de las acometidas de los desagües de las parcelas con pozos de limpia en las cabeceras de las alcantarillas para su mantenimiento y limpieza alimentados desde la red de distribución. Conectará con la red municipal de alcantarillado en los pozos indicados en el plano PO.2.2.- "Alcantarillado", pozos en el que la antes citada red municipal dispone de secciones de 500 mm., calle B del sector 18.1, y 315 mm., calle G del mismo sector: en este caso, y para formalizar la conexión, es preciso levantar parte del pavimento del citado vial reponiéndose a continuación en las mismas condiciones.

La red de alcantarillado municipal es tratada en la E.D.A.R municipal antes de su vertido al río Agueda.

Trazado.

Para su diseño se han seguido las recomendaciones contenidas en la N.T.E.-I.S.A. (Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado) y sus características generales son las siguientes:

La traza coincide con el eje de las calzadas y su perfil longitudinal se ha procurado ajustar a las pendientes de los viales.

Se asegura en la generatriz inferior de los tubos de la red de alcantarillado una profundidad mínima de 1,60 m., profundidad que se considera suficiente para asegurar el desagüe de las edificaciones, como protección de los tubos frente a cargas y heladas y, finalmente, para resolver el problema de los cruces entre servicios.

La pendiente mínima se establece en el 0,6%.

Se disponen pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente o distancias no superiores a los cincuenta metros.

Materiales.

El material previsto para los tubos es el PVC de doble pared, interior liso y exterior corrugado, de color teja, unión por copa mediante junta elástica, rigidez 7 kN/m² para $\phi < 300$ mm. y 8 kN/m² en el resto de los casos, y secciones previstas en el documento planos

Las acometidas a la red se ejecutarán también con tubos de PVC de sección \emptyset 200 mm. y calidad similar a los de la red, efectuándose la conexión a pozo o, en caso de no ser esto posible, se procurará acometer en la generatriz superior de la tubería principal mediante codo o pieza prefabricada tipo "clip". La tubería de acometida se prolongará hasta el interior de la parcela y se tapaná su boca para evitar la entrada en la misma de objetos o animales

Los tubos irán alojados en zanja sobre cama de gravilla de 10 cm. espesor y protegidas con el mismo material blindándose con hormigón HM-20/P-20/IIa, según la tipificación de hormigones prevista en la **EHE**, cuando la generatriz superior quede a menos de 1,20 de la rasante del pavimento, en los cruces y lugares que se estime oportuno. Para la zanjas se establece un talud tipo 1/5.

Como norma general los pozos de registro se ejecutarán con hormigón en masa HM-20/P-20/IIa según la tipificación de hormigones prevista en la **EHE**.

Las tapas serán de fundición de grafito esferoidal. A título indicativo, se ha tomado como referencia el modelo BRIO con marco octogonal, dispositivo de bloqueo, soporte elástico de polietileno y revestimiento de pintura hidrosoluble negra, y cumplirá las especificaciones exigidas al grupo 4 de la Norma EN 124

Para asegurar la limpieza tanto de la red de alcantarillado como de la de drenaje, se efectuarán pequeñas derivaciones de la red de distribución ejecutadas con tubería de polietileno de sección 110 mm. e irán dotadas de una válvula de compuerta de también de 100 mm./PN16, sin pletina y con cierre elástico, que irán alojadas en los pozos de cabecera de las redes citadas

Al tratarse de una red que sólo recoge las aguas negras, se ha procedido a comprobar la idoneidad de las secciones con los siguientes criterios:

Como caudal mínimo circulante se toma 10,00 l/seg, considerándose éste como el caudal servido por el equipo de limpia.

Se admite que el caudal vertido por las acometidas es similar al de abastecimiento de agua y, por tanto, se toma como caudal máximo circulante el que ha servido para dimensionar la red de distribución de agua potable, 15 l/seg., ligeramente superior a los 10 l/seg. caudal servido por el equipo de limpia.

Para simplificar el dimensionamiento de la red se parte de que la pendiente mínima utilizada es del 0,6% y que un tubo de PVC y sección Ø-315 mm. permite un caudal circulante de 95 l./seg..

De acuerdo con lo anterior al ser el caudal máximo circulante 10 l/seg. y que un tubo de PVC y sección Ø-315 mm. permite un caudal circulante de 95 l./seg..no se considera necesario calcular ningún ramal o tramo de la red..

Características generales.

Las características globales de la red son las siguientes:

material	PVC de doble pared, interior liso y exterior corrugado, de color teja
secciones	
red	Ø-315
acometidas	Ø-200
longitudes	
Ø-315	1.089 ml.
Ø-200	aprox. $87 \cdot 6 = 522$ ml.
pozos de registro	26 ud.
pozos de limpia	4 ud. (incluidos en la red de riego).
acometidas	87 ud.

4.2.2. RED DE DRENAJE

Se ha proyectado una red, que denominamos de drenaje, que recibirá las aguas de lluvia recogidas mediante sumideros de calzada.

Adicionalmente se procederá a la canalización subterránea del tramo de arroyo cuyo trazado irregular transcurre en superficie por el límite sur del sector lindando con la calle Góngora, mediante entubación subterránea con sección de la misma capacidad hidráulica que las utilizadas en sus tramos anterior y posterior ya canalizados. Así mismo se procederá a modificar el tramo canalizado que se interna en la manzana RU.4, dándole continuidad por la acera oeste del vial G del sector 18.1 y de la carretera a Ivanrey hasta llegar a la cuneta en la que se verterá mediante una boquilla de hormigón circulando el agua vertida por la misma hasta alcanzar, unos 50 m. después, el cruce existente

Trazado.

De manera similar a la red de alcantarillado, para su diseño se han seguido las recomendaciones contenidas en la N.T.E.-I.S.A. (Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado) y sus características generales son las siguientes:

La traza coincide con el eje de las calzadas y su perfil longitudinal se ha procurado ajustar a las pendientes de los viales.

Se asegura en la generatriz inferior de los tubos de la red de alcantarillado una profundidad mínima de 1,30 m., profundidad que se considera suficiente para asegurar el desagüe de los sumideros, como protección de los tubos frente a cargas y heladas y, finalmente, para resolver el problema de los cruces entre servicios.

Se disponen pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente o distancias no superiores a los cincuenta metros. La pendiente mínima se establece en el 0,6%.

Materiales.

Las características de los materiales, zanjas e instalaciones previstas son similares a los especificados para la red de alcantarillado. Así mismo se disponen pozos de limpia en las cabeceras de las alcantarillas para su mantenimiento y limpieza.

La arqueta de los sumideros será de hormigón en masa HM-20/P-20/IIa y la tubería de conexión a red similar a la de las acometidas domiciliarias. Las rejillas serán de fundición dúctil reforzada y dimensiones 400*330 mm. con rejilla articulada de barras oblicuas, y apoyarán sobre un cerco también de fundición. Su peso mínimo será de 170 Kg/m², sin incluir la superficie ocupada por el cerco y cumplirá las especificaciones exigidas al grupo 4 de la Norma EN 124

Como en este trabajo se ha proyectado una red que recibirá las aguas de lluvia recogidas mediante sumideros de calzada, se ha procedido a comprobar la idoneidad de las secciones seleccionadas con los siguientes criterios:

Como caudal mínimo circulante se toma 10,00 l/seg, considerándose éste como el caudal servido por el equipo de limpia.

Como caudal máximo circulante se toma el procedente de agua de lluvia calculado mediante los coeficientes y fórmula ofrecida por D. Aurelio Hernández para un tiempo de aguacero de 15 mn. y un periodo de retorno de 5 años, magnitudes razonables si se tiene en cuenta que se trata de redes unitarias. En la publicación "Manual de Drenaje" de Hernández Muñoz se propone como fórmula para el cálculo de intensidad de aguacero la siguiente: $I = C1 * n^{C2} * t^{C3}$ donde:

I: Intensidad de aguacero en mm/hora
n: Periodo de retorno en años
t: Duración del aguacero en minutos
C1, C2, y C3 = coeficientes de zona
C1 = 120,00
C2 = 0,42
C3 = - 0,50

$$I(5\text{años}, 15 \text{ mn}) = 120 * 5^{0,42} * 15^{-0,50} = 60,912 \text{ mm/h} = 170 \text{ l/Ha} * \text{seg.}$$

Las superficies a drenar y los coeficientes de escorrentía aplicados quedan reflejados en el siguiente cuadro:

	sup. (m ²)	Coef. Riego	sup.*coef.riego	caudal (l/día)
RU	16.364,19	0,300	4.909,257	83,457
RC	1.136,00	0,400	454,400	7,718
RC.P	3.976,00	0,400	1.590,400	27,030
R.M.P.	2.448,51	0,400	979,404	16,650
E.L.T.P.	1.357,22	0,500	678,610	11,536
L.	8.116,70	0,500	4.058,350	68,986
C	1.164,26	0,500	582,130	9,896
E	5.509,64	0,500	2.754,820	46,832
SG	13.818,17	0,500	6.909,085	117,453
RV	16.810,59	0,850	14.289,002	242,913
global	70.701,28	0,52623	37.205,458	632,471

Por otra parte, la alcantarilla más larga es la denominada D21 con una longitud de unos 407 ml. Suponiendo una velocidad media de circulación del agua en su interior de 2,0 m/seg., se obtiene un tiempo máximo de recorrido de unos 4 mn., inferior al tiempo de aguacero contemplado, por lo que no es preciso considerar ningún coeficiente de retraso.

Para el dimensionamiento de red se supone un caudal máximo de cálculo equivalente al máximo obtenido, es decir 632 l/seg., repartido de manera lineal en toda la longitud de la red: siendo la longitud total de la misma 1.029 ml., se obtiene un caudal unitario de 0,61 l/ml*seg., caudal que multiplicado por la longitud de cada tramo nos permite obtener los caudales circulantes por cada uno de ellos, obteniéndose:

Justificación predimensionamiento red de drenaje							
alcantarilla	long.(m)	mat/φ mm	i(m/m)	Qtr.(l/s)	Qap.(m/s)	Qcál.(l/s)	Qmáx.(l/s)
D1	182,00	PVC 315	0,00900	112,84		112,84	116,00
	100,00	PVC 315	0,05400	62,00	112,84	174,84	287,92
D21	210,00	PVC 315	0,00900	130,20		130,20	116,00
	110,00	PVC 315	0,06000	68,20	130,20	198,40	303,66
	87,00	PVC 400	0,04600	53,94	198,40	252,34	564,70
D22	50,00	PVC 315	0,04200	31,00		31,00	253,60
D2	190,00	PVC 315	0,02600	117,80		117,80	198,95
	90,00	PVC 315	0,06000	55,80	148,80	204,60	303,64
	10,00	PVC 500	0,01000	0,00	465,94	465,94	468,31

Características generales.

De acuerdo con lo anterior, las características globales de la red son las siguientes:

material red	PVC de doble pared, interior liso y exterior corrugado, de color teja
secciones	
red	Ø-500 Ø-400 Ø-315
sumideros	Ø-200
acometidas	Ø-200
longitudes	
Ø-500	10 ml
Ø-400	87 ml.
Ø-315	932 ml.
Ø-200	incluidas en sus sumideros
pozos de registro	30 ud.
pozos de limpia	4 (incluidos en la red de distribución).
sumideros	71 ud.
material canalización arroyo	marco hormigón prefabricado 1*1 m. o H-120 cm. (similar existente)
longitud	240 ml.

Como ya quedó reflejado, el punto de vertido previsto para las aguas de escorrentía es el punto reflejado en el documento planos del arroyo en la actualidad canalizado mediante entubación enterrada con sección 1.200 mm.

4.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Red de Alta Tensión.

Como se ha descrito anteriormente, el sector es atravesado por una línea aérea de alta tensión, en concreto una línea de 13,2 Kv denominada "486 STR. Ciudad Rodrigo" " LO5 CIRCUNVALACION".

Conforme a las consultas realizadas con la empresa suministradora IBERDROLA SA, se propone el desmontaje de la línea aérea y su transformación en línea subterránea en todo el ámbito del sector hasta la conexión con la red subterránea de alta tensión realizada por Sector 18.1, en las inmediaciones de la torreta metálica, realizada por este sector y ubicada en la acera Norte de la C/ Góngora.

El punto de derivación a red subterránea se sitúa en el apoyo nº 45, sustituyendo este apoyo por una torreta metálica y desmontando los apoyos 46,47 y 48, así como la torreta metálica realizada por Sector 18.1.

La red de alta tensión discurrirá, canalizada con tubo de PVC Ø 160 mm bajo acera, por las calles Norte, Sector 18.1 y Góngora conforme a lo descrito en la documentación gráfica.

Se prevé la disposición de conductores de aluminio HEPRZ1 12/20 Kv de 3x150 mm²

Centro de Transformación.

Conforme a lo solicitado por la empresa suministradora, entre los bloques nº 5 y 6, en una posición centrada, se prevé la disposición de un centro de transformación equipado con dos transformadores de 630 KVA, alojados en caseta prefabricada tipo PFU-5 de Ormazabal.

El centro de transformación se conectará en bucle con la red subterránea de alta tensión.

Red de Baja Tensión.

A partir del centro de transformación se proyecta el trazado de una red de baja tensión para dar servicio a las parcelas previstas en el área de actuación.

TRAZADO

El trazado de la red discurrirá de forma subterránea y canalizada bajo las aceras, a una profundidad mínima de 60 cm, disponiéndose refuerzos de hormigón en cruces de vías.

CANALIZACIONES

Según normativa de la empresa suministradora se dispondrán 2 tubos de Ø 160 mm del tipo corrugado doble pared.

ARQUETAS

Se dispondrán arquetas normalizadas en curvas, cambios de dirección y nunca a distancias superiores a 50 m.

ACOMETIDAS

Desde las arquetas partirán canalizaciones en tubo corrugado de PVC Ø 90 mm para dar servicio a las distintas parcelas.

Las características de los conductores y el resto de elementos que constituyen la red se especificarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización y en todo caso la instalación se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las normas de la compañía suministradora.

4.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Niveles de iluminación.

La instalación de alumbrado público se diseña de acuerdo con las recomendaciones contenidas en la NTE- IEE editada por el antiguo Ministerio de Vivienda y las Normas de Urbanización del P.G.O.U de Ciudad Rodrigo.

SITUACIÓN	ILUMINANCIA	UNIFORMIDAD
Sistemas Generales de Vías Públicas	30 lux.	> 0,30
Sistemas Locales de Vías Públicas	10 lux.	> 0,25
Vías de Acceso Preferente	10 lux.	> 0,20
Vías de Acceso Restringido	5 lux.	> 0,20
Vías Peatonales y E. Libres	5 lux.	> 0,20

Conforme a lo dispuesto en el Titulo II del P.G.O.U la iluminación media (medida a 1 m del pavimento) será la siguiente:

Red Viaria.	: 20 lux.
Zonas Peatonales.	: 5 lux.

Dadas las características previstas para el desarrollo del sector se juzga oportuno establecer para la instalación unos niveles intermedios entre los exigidos a los Sistemas Generales de Vías Públicas y a los Sistemas Locales de Vías Públicas.

En base a lo anterior se plantea un sistema de alumbrado constituido por 81 puntos luz alimentados desde un cuadro ubicado en la parcela destinada a equipamiento público, conformados por luminarias con tipología de zona de paseo y dotadas con lámparas de H.M. de 100 w, sobre soportes de 6,0 m. de altura. Dichos puntos de luz, con disposición al "tresbolillo" salvo en la zona de borde de la calle Góngora y separación de unos 15 m., dotarán a los viales unos niveles mínimos de iluminancia de 20 lux con coeficientes de uniformidad superiores a 0,40.

Trazado.

La disposición de la red será subterránea y discurrirá preferentemente por las aceras, mediante conductos de TPC doble pared, interior lisa y exterior corrugada, y sección 90 mm. colocados en zanja. Se prohíbe específicamente el trazado aéreo de las redes de suministro eléctrico para servicio de la red de alumbrado en todo el ámbito del sector.

La instalación permitirá la disposición de un doble nivel de iluminación, al objeto de disminuir los costes de energía.

Equipos.

Se dispondrán soportes de acero galvanizado, altura no inferior a 6 m, al objeto de minimizar las condiciones de deslumbramiento.

Las luminarias serán del tipo cerrado con sistemas ópticos que minimicen las condiciones de envejecimiento.

Las lámparas a utilizar serán del tipo H.M. 100 W.

Características generales.

En resumen, la instalación prevista consta de los siguientes elementos:

- alimentación y maniobra:

ubicación cuadros	en armario antivandálico
potencia instalada	8.100 w
nº líneas	4
tensión de alimentación	230 V.(fase/neutro)

- red de distribución B.T.:

canalización	subterránea
longitud	2.225 ml.
entubación	TPC Ø90
cableado alumbrado:	Cu 4*6+1*35 mm ² Cu 4*10+1*35 mm ²

- alumbrado:

nº puntos luz	81 ud.
disposición	tresbolillo (C/ Góngora unilateral)
distancia	15 m.
lámparas	100 W halogenuros metálicos
altura soportes	6,0 m.
n. iluminación	20 lux

La normativa a contemplar en la ejecución de las obras será la siguiente:

- * Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (BOE 18/9/2002) e Instrucciones de Régimen Interno de la Compañía suministradora de energía eléctrica.
- * Normas Complementarias MIEBT-005, MIEBT-009, MIEBT-025, y MIEBT-027

4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.

En la actualidad en el municipio de Ciudad Rodrigo prestan servicios de telecomunicaciones las empresas TELEFONICA S.A. y ONO CASTILLA Y LEON S.A.

Se plantea la incongruencia de que por parte estas empresas resulta, a día de hoy, imposible hacerlas compartir las canalizaciones para el trazado de sus redes y de que por otra parte resulta conveniente, en aras de mejorar la competitividad, disponer estas canalizaciones aunque esto suponga duplicarlas.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, obliga a que en los nuevos desarrollos urbanísticos, y al objeto de evitar posteriores roturas de pavimentaciones, sea necesario prever el trazado de las redes de telecomunicaciones.

Con el desarrollo del sector 18.1 se ha procedido a la instalación de canalizaciones conforme a las indicaciones de las empresas TELEFONICA S.A., y ONO CASTILLA Y LEON S.A.

La presente ordenación detallada plantea una ampliación de estas canalizaciones a partir de las existentes.

Criterio de Diseño.

Se proyecta la instalación de una red de telefonía para dar servicio a las parcelas de uso residencial y de equipamientos.

El diseño de la red se realiza conforme a las indicaciones de las empresas TELEFONICA S.A. y ONO CASTILLA Y LEON S.A.

El trazado de la red parte de una arqueta tipo H situada en la acera Norte de la C/ Góngora situada en la confluencia de esta calle con la C/ Sector 18.1 y a la que llegan 4 conductos de PVC de Ø 125 mm.

A partir del punto anterior el criterio general es disponer, en todas las aceras de las calles a las que den acceso viviendas, un total de 4 tubos de PVC Ø 110 mm, con capacidad más que suficiente para el futuro trazado de las redes de las empresas existentes.

Criterio de Materiales y Ejecución de Obra.

Las características de los materiales, zanjas e instalaciones previstas se ajustarán a las Normas de TELEFONICA S.A. y ONO CASTILLA Y LEON S.A.

Tubos:

Los tubos previstos son todos de PVC, cumpliendo la norma UNE EN 50086, no propagadores de llama. Se dispondrán de Ø 110 mm en redes y Ø 63 mm en acometidas a parcelas.

Arquetas:

TELEFONICA S.A.

Tipo H modificada en cambios de dirección, cruces y conexión con pedestales.

Tipo M, en acometidas a parcelas.

ONO CASTILLA Y LEON S.A.

Arqueta 40x40 en red ONO, cada un máximo de 50 m, en cambios de dirección y cruces.

Pedestales.

Se dispondrán para el futuro alojamiento de los armarios de distribución desde donde parte la red de dispersión para acometidas a las parcelas.

En zona de viviendas unifamiliares se sigue el criterio de disponer uno por cada tramo de manzana considerado.

En zona de parcelas de vivienda colectiva se dispondrá uno por parcela.

4.6. RED DE GAS NATURAL.

Se proyecta la instalación de una red de suministro de gas natural para dar servicio a las parcelas de uso residencial y las destinadas a equipamientos.

Con el desarrollo del Sector 18.1 se cuenta con red de gas que discurre por la acera Sur de la C/ Góngora y la red viaria del Sector 18.1.

Puestos en contacto con la empresa REPSOL GAS, suministradora de esta infraestructura en el municipio de Ciudad Rodrigo, se nos facilita esquema del trazado de la red y diámetro de canalizaciones.

Conforme al criterio de los acuerdos entre empresas promotoras de sectores de planeamiento y la empresa REPSOL GAS, ésta empresa corre con los gastos de ejecución de la red a excepción de la obra civil que se corresponde con la apertura y tapado de zanjas y disposición de los registros necesarios.

Criterio de Diseño.

Conforme al esquema facilitado por REPSOL GAS el trazado de la red no parte de la existente en el Sector 18.1, sino que se decide que el punto de conexión con la red existente se disponga en el extremo Este del Sector.

A partir de este punto el ramal principal discurre por la acera Sur de la C/ Norte, desde donde se plantean las posibles acometidas a las parcelas de vivienda unifamiliar con acceso por la C/ Norte, las destinadas a los equipamientos y puntualmente, cruzando la calle, las destinadas a las parcelas de vivienda colectiva.

Se disponen así mismo dos ramales secundarios, uno, que partiendo desde el punto de acceso al sector discurre por la acera Norte de la C/ Góngora y da servicio a las viviendas unifamiliares con acceso por dicha calle, y otro que a partir de una derivación del ramal principal, a la altura del cruce con la C/ Sector 18.1, discurre por la acera Oeste de dicha calle y continua por la acera Norte de la C/ Sur dando servicio a las viviendas unifamiliares con acceso por la margen Norte de la C/ Sur.

Criterio de Materiales y Ejecución de Obra.

Las características de los materiales, zanjas e instalaciones previstas son de los estandarizados por la empresa REPSOL GAS, concesionaria del servicio.

La totalidad de la red se realiza mediante tubería de polietileno Pe SDR 11 con los siguientes diámetros:

Ø 90 mm	Tramo A de Ramal Principal.
Ø 63 mm	Tramo B de Ramal Principal.
Ø 40 mm	Ramales Secundarios.
Ø 32 mm	Acometidas a parcelas de Viviendas Colectivas.

Los accesorios para la ejecución de uniones, derivaciones, codos, curvas, etc., mediante soldadura, estarán fabricados con polietileno de las mismas características que las del tubo al que han de unirse mediante soldadura a tope o por termofusión.

En los puntos de derivación del ramal principal con el secundario se dispondrán llaves de corte de accionamiento manual y de obturador esférico, alojadas en arquetas normalizadas de hormigón.

Las tuberías discurrirán enterradas a una profundidad mínima de 50 cm, con una separación mínima de 30 cm con otros servicios y dispondrán de malla señalizadora de la presencia de la tubería.

4.7. PAVIMENTACION.

Se proyecta la pavimentación de los viales de nueva creación propuestos en la presente ordenación detallada, así como la pavimentación de la acera de la margen Norte de la C/ Góngora, en la zona colindante con el sector.

Se adoptan las siguientes secciones tipo:

Tipo I.

Doble banda de acerado de 1,5 m.
Banda de aparcamiento en batería de 4,5 m.
Calzada con doble sentido de circulación con un ancho de 6 m.

Ancho total de sección. : 13,50 m.

Se adoptará en las siguientes calles. : Totalidad de red viaria excepto calles Oeste y Sector 18.

Tipo II.

Doble banda de acerado de 1,5 m.
Calzada con doble sentido de circulación con un ancho de 7 m.

Ancho total de sección. : 10,00 m.

Se adoptará en las siguientes calles. : Sector 18.

Tipo III.

Doble banda de acerado de 1,5 m.
Calzada con doble sentido de circulación con un ancho de 6 m.

Ancho total de sección. : 9,00 m.

Se adoptará en las siguientes calles. : C/ Oeste.

Características constructivas.

Por razones de facilidad de mantenimiento y de homogeneidad con las zonas urbanizadas lindantes, para el diseño de los viales se han contemplado materiales y secciones similares a los allí utilizados y, salvo ligeras modificaciones tendentes a conseguir el correcto drenaje de las calzadas a la vez de facilitar el diseño de la red de alcantarillado, los perfiles longitudinales de los mismos se adaptan a la topografía del terreno.

Constructivamente estos viales se diseñan, según las *Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos* editadas por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León en el año 2.004, para responder a una categoría de tráfico T-41 (es decir aquella que prevé una intensidad media diaria comprendida entre 25 y 50 vehículos pesados por carril de proyecto, (aquellos vehículos con un peso máximo autorizado de hasta 13 T por eje).

En principio y salvo justificación contraria que recoja el Proyecto de Urbanización, en función a los datos obtenidos en el Estudio Geológico – Geotécnico que se realice en su día y, suponiendo una Explanada tipo E-2, se prevé que el firme de la calzada y de las zonas de aparcamiento y rodadura esté constituido por una capa de base de 30 cm. de zahorra artificial ZA-25 y pavimento a base de losa de hormigón vibrado HP-30 de 20 cm. de espesor.

Los viales dispondrán de bombeos hacia el exterior, encintándose las aceras con bordillo de hormigón de tipo rebajado. En aceras y sobre la explanada dispondremos una capa de regularización de zahorra artificial compactada con un espesor medio de 15 cm. y un pavimento de baldosa de terrazo colocada sobre 20 cm. de hormigón HM-20. Las aceras tendrán pendientes transversales del 2 % hacia el centro de la calle.

De acuerdo con lo anterior, se adoptan las siguientes secciones:

Firme de calzada:

Sub-base: ZA-25 de 30 cm. de espesor
Base: HP-30 de 20 cm. de espesor

Firme de acera:

Sub-base: ZA-25 de 15 cm. de espesor
Base: HM-20 de 20 cm. de espesor
Pavimento: Baldosa de terrazo 33*33 similar a calle Góngora

Bordillos:

Cimentación: HM-20 de 15 cm. de espesor
Bordillo: Hormigón prefabricado 100*25*18 cm.

En los cruces de vías se rebajará la altura de los bordillos para permitir el tránsito de personas con minusvalía.

4.8. JARDINERIA. AMUEBLAMIENTO URBANO.

El Proyecto de Urbanización contemplará el ajardinamiento del Sistema de Espacios Libres Públicos con la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad, previéndose la dotación de riego automático en estas zonas.

La parcela L-2 de espacios libres se destina a Área de Juegos, que se dotará de amueblamiento adecuado a tal fin.

4.9. CANAL DE RIEGO.

Como ya se describe en el apartado de infraestructuras existentes, en el lindero entre las parcelas 5 y 6 del polígono 14, fincas 1 y 3 de la estructura de propiedad, existe un tramo de red de riego agrícola que abastece a la Comunidad de Regantes de Ivanrey.

Esta infraestructura denominada "Segunda Elevación de la Margen Derecha", fue construida en los años 50 y por parte de la Comunidad de Regantes ya se ha solicitado a la Administración competente su modernización.

Durante el proceso de urbanización del sector 18.1, y de conformidad con la Comunidad de regantes se ha procedido a su entubación subterránea mediante canalización formada por doble una tubería de PVC liso tipo teja Ø 500 mm que discurre por la red viaria del sector 18.1 hasta el límite del sector 18.2.

Puestos en contacto con la Comunidad de Regantes se acuerda adoptar con el sector 18.2 el mismo criterio y sustituir el trazado en superficie por una canalización subterránea con las mismas características y sección que la utilizada en el sector 18.1 y que discurrirá por la denominada C/ Sur conforme a la ordenación propuesta por el sector.

T V. CUADRO SINTESIS.

TITULARIDAD	USO	CODIGO	SUP.PARCIAL M2	SUP.TOTAL M2	% S/TOTAL UNIDAD	COEF. EDIF. M2	EDIF. LUCRATIVA M2	EDIF. NO LUCRATIVA M2	Nº MAX. VIVIENDAS Uds.
P R I V A D A	RESIDENCIAL	RU	16.364,19	26.446,18	28,77	0,80	13.091,35		71
		RC	1.136,00		1,99	3,30	3.373,92		30
		RC.P	3.976,00		6,99	3,30	10.496,64		105
		R.M.P	2.448,51	4,31	3,30	7.272,07	78		
	EQUIPAMIENTO	E.L.T.P	1.357,22	2,39	-----	-----			
		C	1.164,26	2,04	1,90	2.433,30			
	EQUIPAMIENTO	E	5.509,64	9,69	0,50		2.754,82		
	ESPACIOS LIBRES	L	8.116,70	14,27	0,01		81,17		
		VIALES	V	16.810,59	29,55				
	TOTALES				56.883,11	100,00		36.667,28	2.835,99
JUSTIFICACION DETERMINACIONES LUCYL									
DOTACIONES PUBLICAS 35 m ² /100 m ² E. LUCRATIVA --- 36.667,28 x 0,35 = 12.833,55 < 13.626,34 m ² PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICO 1PLAZA/100 m ² EDIF. TOTAL --- 36.667,28 x 0,01 = 367 Ud. ≤ 367 Ud. Uso Público.									
SUPERFICIES APORTADAS									
TITULARIDAD PRIVADA --- 70.701,28 m ² SISTEMAS GENERALES 13.818,17 m ² 19,54 % TOTAL U. ACTUACION --- 70.701,28 m ² S. CALCULO APROVECHAMIENTO 70.701,28 m ² - 13.818,17 m ² = 56.883,11 m ²									
* EDIFICABILIDAD PONDERADA									

DN - NU. Normativa Urbanística.

T I. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Art. 1. Objeto.

La presente normativa tiene por objeto regular el uso del suelo en el ámbito del Sector 18.2, definiendo el destino del mismo, las condiciones de urbanización y parcelación, las de edificación y aprovechamiento, estéticas y sanitarias, así como las de ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización.

Art. 2. Ámbito de Aplicación.

La memoria vinculante, planos de ordenación y la normativa desarrollada por la presente Ordenación Detallada, serán de aplicación en todo el ámbito delimitado del Sector 18.2, cuyo perímetro se define en el plano PI-1.4.

Art. 3. Ejecutividad. Vigencia. Revisión.

La ejecutividad de la presente Ordenación Detallada comenzará el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León

La vigencia de la Ordenación Detallada será indefinida, pudiendo ser objeto de revisión ó modificación, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Art. 4. Licencias de Obras.

Estarán sujetos a la concesión de licencia de obras municipal todos los actos contenidos en el Art. 288 del Reglamento.

El Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo podrá otorgar licencia de obras aún cuando no estén finalizadas las obras de urbanización del sector conforme a las determinaciones del Título IV del Reglamento.

Art. 5. Licencia de Ocupación.

Para proceder a la utilización de una edificación de nueva planta, será preceptivo el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo de la licencia de 1ª ocupación la cual estará condicionada a que las edificaciones cuenten con los servicios e infraestructuras contemplados en el Proyecto de Urbanización, así como de las cesiones para las dotaciones previstas.

Conforme a las previsiones del RUCyL se podrán hacer recepciones parciales de las obras de urbanización.

Art. 6. Condiciones Generales de la Edificación.

Composición de la Edificación.

La forma y composición de las edificaciones será libre, con las limitaciones contenidas en la presente Normativa. En los puntos no definidos por ellas se estará a lo dispuesto por el P.G.O.U de Ciudad Rodrigo y en su defecto al planeamiento aplicable de ámbito territorial.

La utilización de materiales será libre, siendo preferente la utilización de acabados dentro de las bandas cromáticas de los tonos claros y ocres.

Todos los cerramientos exteriores tendrán la consideración de fachada, ofreciendo una calidad de obra terminada.

Condiciones Generales de Volumen.

Con carácter general serán de aplicación las condiciones definidas en el Capítulo II (Condiciones de Volumen e Higiénicas) de las Ordenanzas del P.G.O.U de Ciudad Rodrigo.

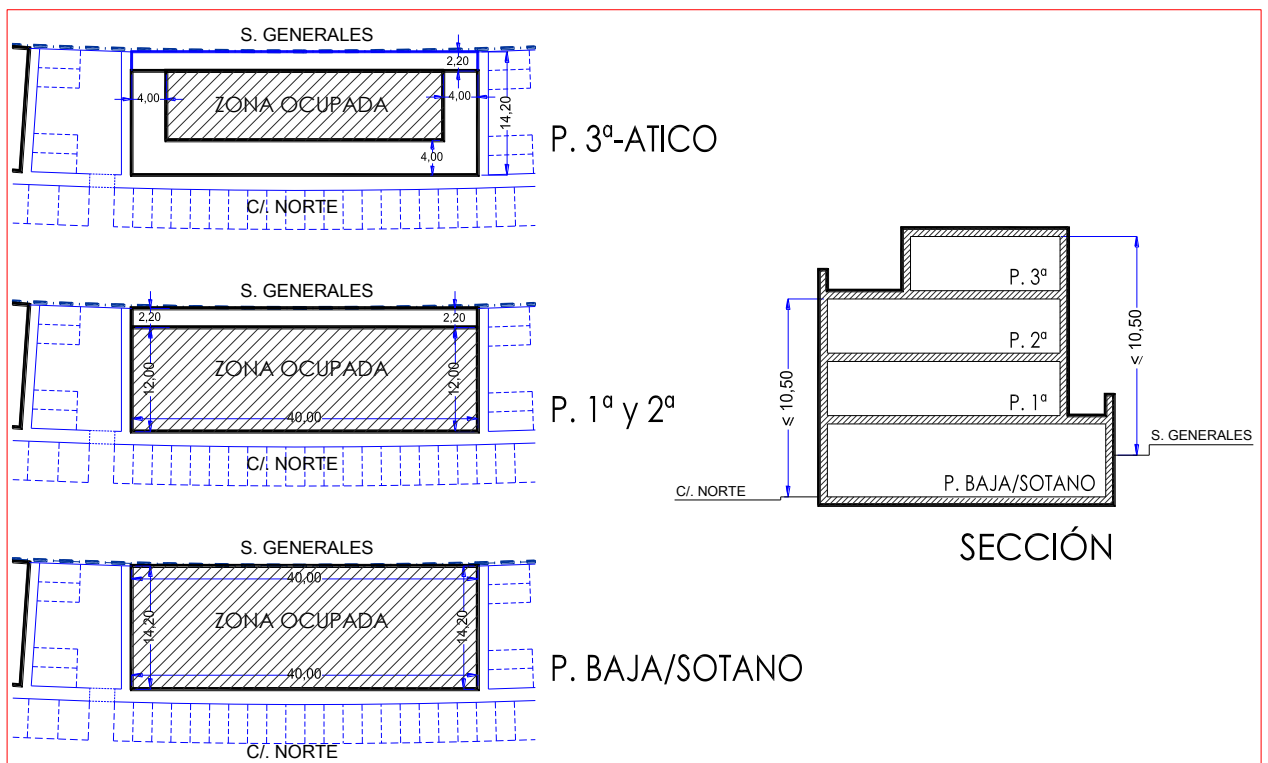
Para todas aquellas condiciones no establecidas en el presente documento, ni contenidas en las ordenanzas del P.G.O.U, serán de aplicación aquellas disposiciones oficiales en vigor, en la fecha de construcción del edificio.

Condiciones no definidas en el P.G.O.U.

Cómputo de la altura en tipología de vivienda colectiva.

Las parcelas destinadas a implantar la tipología de vivienda colectiva, tanto RC como RC.P presentan su fachada Norte a viario peatonal paralelo a los Sistemas Generales y su fachada Sur a la calle Norte.

Dado que, por las condiciones topográficas de la unidad de actuación, se prevé la existencia de una diferencia de rasante en el entorno de los 2 - 3 m, entre las fachadas Norte y Sur de los edificios, y las ordenanzas del P.G.O.U no especifican claramente la forma de medir la altura para edificios con fachadas a dos calles con diferencias de rasante, se considera necesario definir una ordenanza gráfica específica que aclare esta situación.



T II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.

Capítulo 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.

Art. 7. Regulación de Usos.

Uso Global.	:	R.	Residencial.
Usos Pormenorizados.	:	RU.	Residencial Unifamiliar.
		RC.	Residencial Colectivo Libre.
		RC-P.	Residencial Colectivo Protegido.
		RM.P.	Residencial Manzana con Patio.
		E.L.T.P	Espacios Libres Titularidad Privada.
		C.	Equipamiento Comercial.
		E.	Equipamiento Público.
		L.	Espacios Libres Públicos.
		V.	Viario.

Art. 8. Condiciones de Compatibilidad de Usos.

USO PORMENORIZADO

USO COMPATIBLE.

RU. Vivienda Unifamiliar Adosada.	Unifamiliar Pareado. Unifamiliar Aislado. Garaje vinculado a la vivienda. Construcciones anejas vinculadas al uso residencial. Oficinas profesionales anexas a la vivienda.
RC. Vivienda Colectiva Libre.	Vivienda Colectiva Protegida en plantas 1ª,2ª y 3ª. Locales en planta baja. Oficinas en planta 1ª. Garaje comunitario en plantas baja y sótano. Trasteros en planta baja. Instalaciones vinculadas al edificio en planta baja y sótano.
RC-P. Vivienda Colectiva Protegida.	Locales en planta baja. Garaje comunitario en plantas baja y sótano. Trasteros en planta baja. Instalaciones vinculadas al edificio en plantas baja y sótano.
RM.P. Vivienda Colectiva Libre.	Vivienda Colectiva Protegida en plantas 1ª,2ª y 3ª. Locales en planta baja. Oficinas en planta 1ª. Garaje comunitario en plantas baja y sótano. Trasteros en planta baja. Instalaciones vinculadas al edificio en planta baja y sótano.

ELTP. Espacios Libres Privados.	Usos Deportivos al aire libre. Garaje comunitario en planta sótano.
C. Comercial en todas las categorías.	Artesanía en 1ª y 3ª categoría Uso Administrativo- Oficinas en 2ª y 3ª categoría. Espectáculos en 3ª categoría. Salas de reunión en todas las categorías. Sanitario en 5ª y 6ª categoría.
E. Equipamiento Público.	Uso Administrativo- Oficinas en todas las categorías. Religioso en todas las categorías. Cultural en todas las categorías. Deportivo en todas las categorías. Sanitario en todas las categorías.
L. Espacios Libres Públicos.	Usos Deportivos al aire libre. Edificaciones Auxiliares al servicio de los espacios libres.
V. Viario.	Amueblamiento urbano. Infraestructuras urbanas.

USOS PROHIBIDOS: Todos aquellos usos no definidos expresamente con anterioridad.

Capítulo 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 9. Calificación del suelo.

De acuerdo con lo expresado gráficamente en el plano PO.1 Plano de Ordenación y Gestión, se establece la siguiente calificación del suelo:

SUELO RESIDENCIAL.

RU. Residencial Unifamiliar.

Corresponde al suelo destinado a la implantación de tipologías de vivienda unifamiliar.

Se estructura zonalmente en base a la formación de 4 manzanas designadas con los números 1,2,3 y 4, con una previsión máxima de 71 viviendas.

MANZANA	Nº Max. Viviendas	SUPERFICIE (m ²)
RU-1	24	4.864,61
RU-2	24	4.864,61
RU-3	17	3.796,43
RU-4	6	2.838,54
TOTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	71	16.364,19

La superficie destinada a este tipo de suelo representa el 28,77 % del Sector.

RC. Residencial Colectivo Libre.

Corresponde al suelo destinado a la implantación de tipologías de vivienda colectiva libre.

Se estructura zonalmente en base a la formación de 2 parcelas de 568 m², con un máximo de 15 viviendas por bloque.

PARCELA	Nº Max. Viviendas	SUPERFICIE (m ²)
RC-1	15	568,00
RC-2	15	568,00
TOTAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	30	1.136,00

La superficie destinada a este tipo de suelo representa el 1,99 % del Sector.

RC.P Residencial Colectivo Protegido.

Corresponde al suelo destinado a la implantación de tipologías de vivienda colectiva destinadas a la construcción de viviendas con algún tipo de régimen de protección.

Se estructura zonalmente en base a la formación de 7 parcelas de 568 m², con un máximo de 15 viviendas por bloque.

PARCELA	Nº Max. Viviendas	SUPERFICIE (m ²)
RC.P-1	15	568,00
RC.P-2	15	568,00
RC.P-3	15	568,00
RC.P-4	15	568,00
RC.P-5	15	568,00
RC.P-6	15	568,00
RC.P-7	15	568,00
TOTAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA	105	3.976,00

La superficie destinada a este tipo de suelo representa el 6,99 % del Sector.

R.M.P Residencial Colectivo en Manzana con Patio.

Corresponde al suelo destinado a la implantación de tipologías de vivienda colectiva con alineación interior a patio de uso comunitario.

Se estructura zonalmente en base a la formación de una manzana con alineaciones exteriores a las calles Sur, Oeste y G-1.

La alineación interior se fija mediante un fondo edificatorio de 12 m a partir de la alineación exterior.

La superficie apta para la edificación es de 2.448,51, con una previsión máxima de 78 viviendas para el conjunto de la manzana.

La superficie destinada a este tipo de suelo representa el 4,31 % del Sector.

SUELO DOTACIONAL PRIVADO.**E.L.T.P Espacios Libres de Titularidad Privada.**

Corresponde al suelo ocupado por el patio de manzana en la manzana R.M.P.

El uso de este tipo de suelo tendrá carácter comunitario para el conjunto de viviendas de la manzana RMP.

No se prevén usos de carácter edificatorio y estará destinado a la implantación de áreas de juego para niños, usos deportivos al aire libre, ajardinamiento y al aprovechamiento del subsuelo como garaje comunitario.

La superficie destinada a este tipo de suelo es de 1.357,22 m², que representa el 2,39 % del Sector.

C Equipamiento Comercial de Titularidad Privada.

Se corresponde con un tipo de suelo destinado a la construcción de equipamiento comercial de titularidad privada. Este tipo de suelo será por tanto de uso y propiedad privada.

Se estructura zonalmente en base a la formación de 1 parcela con una superficie de 1.164,26 m² y fachadas a las calles Norte y Sector 18.

La superficie destinada a este tipo de suelo representa el 2,04 % del Sector.

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

E Equipamiento de Titularidad Pública.

Se corresponde con el tipo de suelo destinado a satisfacer las reservas de dotaciones locales de equipamiento destinado a la construcción de equipamientos de titularidad pública. Este tipo de suelo será por tanto de uso y propiedad pública.

Se estructura zonalmente en base a la formación de dos parcelas denominadas E-1 y E.2, la primera con fachada a las calles Norte, Góngora, Este y viario peatonal VP-1, y la segunda con fachada a la calle Norte.

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
E-1	4.824,37
E-2	685,27
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	5.509,64

La superficie destinada a este tipo de suelo representa el 9,69 % del Sector.

L Espacios Libres Públicos.

Se corresponde con el tipo de suelo destinado a satisfacer las reservas de dotaciones locales de espacios libres. Este tipo de suelo será de uso y propiedad pública.

Dentro del sector se reservan dos parcelas, denominadas L-1 y L-2, la primera con acceso desde las calles G-1, Sur y Sector 18, y la L-2 con acceso por las calles Sector 18, Norte y viario peatonal VP-1.

Estas parcelas son colindantes con las dotaciones de espacios libres del Sector 18.1 por lo que en su urbanización se desarrollará de forma homogénea con las dotaciones existentes.

La parcela L-2 se destinada específicamente a Área de Juegos para niños.

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
L-1	6.333,48
L-2	1.783,22
TOTAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	8.116,70

La superficie destinada a espacios libres públicos representa el 14,27 % del Sector.

V. Viario Público.

Se incluyen dentro de esta calificación todos aquellos espacios relacionados con la infraestructura viaria del Sector, calzadas para el tráfico de vehículos, viario peatonal, así como otros espacios residuales afectos a la red viaria.

Son áreas de USO Y PROPIEDAD PUBLICA donde solo se prevé la implantación de elementos relacionados con las infraestructuras de servicio del Sector y elementos destinados a la seguridad vial.

Según su uso específico la presente ordenación detallada plantea su diferenciación en tres tipos: CALZADAS, APARCAMIENTOS y ÁREAS PEATONALES.

La superficie de viario público del sector es de 16.810,59 m², que representa el 29,55 % de la superficie total del Sector.

Capítulo 3. REGULACION DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.**Art. 10. RU. Residencial Unifamiliar.**Tipología Edificatoria.

Se admiten las tipologías adosada, pareada y aislada.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA: 175 m².

OCUPACIÓN: 75 %.

RETRANQUEOS: 6 m a linderos con vía pública.

3 m a fondo de parcela.

En parcelas en esquina, con fachadas a dos calles, el retranqueo de 6 m se referirá a una de ellas, siendo de 3 m a la otra calle.

No se establecen retranqueos a linderos laterales con el viario peatonal.

Será posible regular entre linderos laterales colindantes otras condiciones de retranqueo mediante la gestión entre particulares de Acuerdos de Colindancia.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD : 0,80 m²/m².

ALTURA : Sótano + Planta Baja + Planta Alta + Bajo Cubierta.

Altura máxima 7,00 m.

La altura máxima se medirá desde la cara inferior del último forjado hasta la rasante de las aceras perimetrales que delimiten la edificación.

Otras condiciones.

Se establece la obligatoriedad de disponer un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

En la manzana RU.4, y a excepción del acceso a la edificación existente, el acceso de vehículos se realizará exclusivamente desde la C/ Oeste y la línea de fondo de edificación se situará como mínimo a 21,00 m del eje de la carretera de Ivanrey.

Art. 11. RC y RC.P Residencial Colectiva.Tipología Edificatoria.

RM-3 según denominación de P.G.O.U.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA	:	568 m ² . No se admiten segregaciones de las parcelas.
OCUPACIÓN	:	Conforme a lo descrito gráficamente en el apartado <i>Estructura de Manzanas</i> del Título IV de la Memoria Vinculante las condiciones de ocupación en este tipo de parcelas será la siguiente: Plantas Sótano y Baja. : 100 %. Resto de plantas. : Según condiciones de retranqueo.
RETRANQUEOS	:	Conforme a lo descrito gráficamente en el apartado <i>Estructura de Manzanas</i> del Título IV de la Memoria Vinculante las condiciones de retranqueo en este tipo de parcelas será la siguiente: Plantas Sótano y Baja. : PROHIBIDOS Plantas 1 ^a y 2 ^a . : 2,20 m a lindero con S. Generales. Planta 3 ^a . : 2,20 m a lindero con S. Generales. 4,00 m a otros linderos.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD	:	3,30 m ² /m ² .
ALTURA	:	Sótano o semisótano + 3 Plantas. Altura máxima 10,50 m. Se admite ático retranqueado.

Otras condiciones.

Se establece la obligatoriedad de disponer en cada bloque un garaje comunitario con la siguiente dotación mínima de aparcamiento.

RC 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda

RC.P 1,0 plazas de aparcamiento por vivienda

Art. 12. R.M.P Residencial Colectiva con alineación interior a patio de manzana.Tipología Edificatoria.

Vivienda en bloque entre medianeras con alineación a patio de manzana.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA	:	500 m ² .
		Fachada mínima de 15 m a alineación exterior. Fachada a patio de manzana comunitario.
OCUPACIÓN	:	100%.
RETRANQUEOS	:	PROHIBIDOS en fachada y alineación a patio de manzana.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD	:	3,30 m ² /m ² .
ALTURA	:	Sótano o semisótano + 3 Plantas. Altura máxima 10,50 m. Se admite ático retranqueado.

Otras condiciones.

En base a la propuesta de reparcelación de la manzana, y previamente a la implantación de la edificación, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle con los siguientes objetivos:

Determinación de un acceso desde la red viaria exterior al interior del patio de manzana, conforme a las condiciones establecidas en el CTE- DB-SI, de Seguridad en caso de Incendio.

Diseño del tratamiento del patio de manzana comunitario, incluido el diseño de un garaje comunitario para el conjunto de la manzana, con una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.

Art. 13. E.L.T.P Espacios Libres de Titularidad Privada.Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA	:	La existente. No se admiten segregaciones al ser un espacio de uso común.
OCUPACIÓN	:	No se admite la ocupación edificatoria, salvo los necesarios para posibilitar el acceso peatonal al garaje comunitario.
RETRANQUEOS	:	Los usos deportivos y edificatorios derivados del acceso al garaje comunitario se retranquearán un mínimo de 3 m de la alineación interior.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD	:	No se asigna edificabilidad. Los usos derivados del acceso al garaje comunitario y otras instalaciones, no consumirán edificabilidad.
ALTURA	:	1 Plantas y/o 3,5 m.

Otras condiciones.

El diseño del tratamiento del patio de manzana comunitario, incluido el del garaje comunitario para el conjunto de la manzana, se definirá mediante un proyecto específico.

Art. 14. C. Equipamiento Comercial Privado.Tipología Edificatoria.

Edificación en manzana compacta.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA : 500 m².

OCUPACIÓN : 75,00 %.

RETRANQUEOS : 3 m a linderos con vías públicas.

3 m a linderos de parcelas calificadas como Equipamiento Público.

Se prohíben los retranqueos entre parcelas segregadas, calificadas como Equipamiento Privado.

Se admite la apertura de fachadas y accesos públicos de los equipamientos comerciales a los espacios libres de la parcela L-2.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD : 1,90 m²/m².

ALTURA : Sótanos + 3 Plantas.
Altura máxima 10,50 m.

Otras condiciones.

Dentro de la parcela, se establece la obligación de disponer las siguientes plazas de aparcamiento:

1,5 plaza cada 100 m² (2.212,09 /100) x1,5 = 33 plazas de uso privativo.
9 plazas de uso público.

Total 42 plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento de uso público se dispondrán en superficie.

Art. 15. E. Equipamientos Públicos.Tipología Edificatoria.

Edificación en manzana compacta.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

PARCELA MÍNIMA : No se define.

OCUPACIÓN : 75,00 %.

RETRANQUEOS : 3 m a linderos con vía pública.

3 m a linderos de parcelas calificadas como Equipamiento Privado.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD : 0,50 m²/m².

ALTURA : Sótanos + 3 Plantas.
Altura máxima 10,50 m.

Art. 16. L. Espacios Libres Públicos.Tipología Edificatoria.

Edificación aislada.

Condiciones de Ocupación del Suelo.

La ocupación del suelo se realizará mediante soluciones en las que el porcentaje de acabados con materiales pétreos sea minoritario, primando la utilización de plantaciones vegetales y zahorras naturales. La superficie de suelo destinado a plantaciones será como mínimo del 50% de la parcela.

OCUPACIÓN : 1 %.

RETRANQUEOS : 3 m a todos los linderos.

Condiciones de Volumen.

EDIFICABILIDAD : 0,01 m²/m².

ALTURA : 1 planta y 3,5 m.

Art. 17. V. Viaro Público.Condiciones de Ocupación del Suelo.

El diseño del viario se adaptará al establecido en el Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente ordenación detallada conforme a los criterios generales establecidos en este documento.

En general la ocupación de este tipo de suelo se adaptará a los usos relacionados con las infraestructuras, el mobiliario urbano, el ajardinamiento u otros usos autorizados específicamente por el Ayuntamiento.

La red viaria se diseñará de acuerdo a la normativa de accesibilidad vigente.

Capítulo 4. OTRAS CONDICIONES DE REGULACION.**Art. 18. Ordenación de Volúmenes Edificatorios en Suelo Lucrativo.**

Las condiciones del mercado del suelo y de la edificación son muy variables a medio y largo plazo y por tanto las condiciones establecidas en un Plan Parcial pueden resultar económicamente inadecuadas en un momento determinado.

Por otra parte siempre es posible modificar puntualmente un Plan Parcial para adaptarse a estas nuevas condiciones, pero su tramitación administrativa es larga y complicada.

Mediante el mecanismo del Estudio de Detalle, cuya tramitación administrativa es mucho más simple, es posible modificar y ordenar los volúmenes edificatorios al objeto de detraer edificabilidad de un determinado tipo de suelo para aumentarla en otro.

Aunque estrictamente la condición anterior está regulada en el R.U.CyL, y no sería necesario establecer ninguna disposición adicional, se considera conveniente establecer de antemano una cierta regulación de los Estudios de Detalle para la Ordenación de Volúmenes Edificatorios en el presente Plan Parcial. Estas condiciones son las siguientes:

- 1ª. Su aplicación se circunscribirá al suelo de carácter lucrativo del presente Plan Parcial.
- 2ª. Su aplicación no supondrá la modificación de las condiciones de uso, ocupación y altura establecidas para cada tipo de suelo en el presente Plan Parcial.
- 3ª. La modificación de las condiciones de volumen entre distintos tipos de suelo se realizará aplicando los mismos coeficientes de ponderación establecidos en el presente P. Parcial, de forma que se justifique que no se supera la edificabilidad ponderada total del Sector.
- 4ª. Deberá justificarse que se siguen cumpliendo como mínimo los índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social establecidos en el P.G.O.U de Ciudad Rodrigo.

Art. 19 Cálculo de densidades de viviendas.

Conforme al artículo 86 bis del RUCYL, se establece lo siguiente:

Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, se puede computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 m² y calificadas como "Vivienda Joven" por la Consejería de Fomento, no pudiendo superar el número de viviendas jóvenes el límite del 40 % del total de las viviendas resultantes en el sector.

La aplicación de la condición anterior en el sector 18.2, supone en la práctica la posibilidad de construir un máximo de 113 viviendas calificadas como "Vivienda Joven" y 228 viviendas con otras tipologías que incluirían las unidades mínimas previstas con algún otro régimen de protección pública.

Capítulo 5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Art. 20. Determinación del Aprovechamiento Medio.

El aprovechamiento medio del sector se calcula conforme a lo establecido en el Art.107 del R.U.C.Y.L mediante la formula:

$$\text{Aprovechamiento Medio} = \frac{\text{Aprovechamiento Lucrativo Total}}{\text{Superficie Total del Sector}}$$

El aprovechamiento lucrativo total, se obtiene como sumatorio de todos los aprovechamientos lucrativos permitidos en el sector, expresados en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie.

Usos con Aprovechamiento Lucrativo.

USO	SUPERFICIE (m ²)	C.E.(m ² /m ²)
RU. Residencial en vivienda unifamiliar.	16.364,19	0,80
RC. Residencial vivienda colectiva libre.	1.136,00	3,30
RMP. Residencial colectiva en manzana con patio	2.448,51	3,30
RC.P Residencial vivienda colectiva protegida.	3.976,00	3,30
C. Equipamiento comercial privado.	1.164,26	1,90

Ponderación de Usos.

Se establece la siguiente ponderación de usos:

USO	COEFICIENTE PONDERACION
RU. Residencial en vivienda unifamiliar.	1,00
RC. Residencial vivienda colectiva libre.	0,90
RMP. Residencial colectiva en manzana con patio	0,90
RC.P Residencial vivienda colectiva protegida.	0,80
C. Equipamiento comercial privado.	1,10

JUSTIFICACION:

El uso predominante es el de vivienda unifamiliar por lo que se le asigna la unidad como coeficiente de ponderación.

El metro edificable en vivienda colectiva libre, tanto en coste como en venta, es inferior al de vivienda unifamiliar. Se estima una diferencia mínima del 10% por lo que se le asigna un coeficiente de ponderación de 0,9 a la RC y la RMP.

El metro edificable en venta para vivienda colectiva protegida, es inferior al de vivienda colectiva libre. Se estima una diferencia mínima del 10%, por lo que se le asigna un coeficiente de ponderación de 0,8.

El equipamiento privado es de difícil valoración ya que depende en gran medida de la situación. A pesar de que la ubicación no resulta inicialmente muy comercial se estima que debe ser superior al de la vivienda unifamiliar por lo que se le asigna un coeficiente de ponderación de 1,1.

Aprovechamiento Lucrativo.

El aprovechamiento lucrativo se expresa en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los distintos usos compatibles.

En nuestro caso y por aplicación de los datos anteriores obtendremos lo siguiente:

USOS		
RU.	16.364,19 x 0,80 x 1,0	13.091,35
RC.	1.136,00 x 3,30 x 0,9	3.373,92
RMP	2.448,51 x 3,30 x 0,9	7.272,07
RC.P	3.976,00 x 3,30 x 0,8	10.496,64
C	1.164,26 x 1,90 x 1,1	2.433,30
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL PONDERADO		36.667,28

Aprovechamiento Medio del Sector.

La superficie total del Sector coincide con la suma de la superficie aportada por los propietarios, excluido el suelo de propiedad pública.

$$\text{Superficie Total del Sector} = 56.883,11 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento Medio} = \frac{36.667,28}{56.883,11} = 0,6446 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Se comprueba que el aprovechamiento medio del sector es inferior al aprovechamiento global asignado por el P.G.O.U (0,65 m²/m²).

T III. CONDICIONES DE LA URBANIZACION.

Art. 21. Viales.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Ordenación Detallada se adaptará al esquema propuesto en la ordenación, justificándose cualquier variación sustancial al mismo.

Art. 22. Espacios Libres.

El diseño efectivo de los espacios libres se propondrá en el Proyecto de Actuación conforme a las determinaciones del Art. 105 del RUCYL.

Art. 23. Servicios Urbanos.

Saneamiento y Drenaje.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Ordenación Detallada se adaptará al esquema propuesto en la ordenación, justificándose cualquier variación sustancial al mismo.

Las instalaciones interiores se realizarán de forma que se limiten al máximo las servidumbres entre parcelas.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido a pozos ó fosas sépticas individuales y el vertido a la red de sustancias que por su carácter tóxico puedan provocar una contaminación ambiental.

Abastecimiento y Riego.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Ordenación Detallada se adaptará al esquema propuesto en la ordenación, justificándose cualquier variación sustancial al mismo.

Todas las parcelas contarán con conexión directa a la red de abastecimiento del Sector.

Los equipos de medida se ubicarán en lugares de acceso público para el personal encargado de su control y mantenimiento.

Se prohíbe cualquier tipo de captación de agua de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento, salvo que las condiciones de suministro de la red impidan el suministro normalizado a la red del Sector.

De las tuberías de alimentación de hidrantes ó bocas de riego no se podrán efectuar tomas para un uso privado.

Las instalaciones interiores se realizarán de forma que no se produzcan servidumbres entre parcelas.

Suministro de Energía Eléctrica.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Ordenación Detallada se adaptará al esquema propuesto en la ordenación, justificándose cualquier variación sustancial al mismo.

Toda parcela contará con la posibilidad de acometer de forma subterránea y canalizada a la red de distribución de energía eléctrica.

Los equipos de medida se ubicarán en lugares de acceso público para el personal encargado de su control y mantenimiento.

Las instalaciones interiores se realizarán de forma que no se produzcan servidumbres entre parcelas.

Se prohíbe en todo el ámbito del sector el trazado de redes aéreas para el suministro de energía eléctrica.

Alumbrado Público.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Ordenación Detallada se adaptará al esquema propuesto en la ordenación, justificándose cualquier variación sustancial al mismo.

Las instalaciones de alumbrado en el interior de parcelas se realizarán de forma que no produzcan alteraciones de las condiciones de uso en la red general de alumbrado público.

Se prohíbe en todo el ámbito del sector el trazado de redes aéreas para el suministro de energía eléctrica a la red de alumbrado.

Red de Telecomunicaciones.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle la presente Ordenación Detallada se adaptará al esquema propuesto en la ordenación, justificándose cualquier variación sustancial al mismo.

Toda parcela contará con la posibilidad de acometer de forma subterránea y canalizada a la red de distribución de señales de telecomunicaciones.

Los equipos de captación, amplificación y distribución de señales, se ubicarán en lugares de acceso público para el personal encargado de su control y mantenimiento.

Las instalaciones interiores se realizarán de forma que no se produzcan servidumbres entre parcelas.

Otros Servicios Públicos.

La instalación de otros servicios públicos que se implanten en el sector se ajustará a las disposiciones de la legislación vigente que les sean de aplicación y a las que pueda establecer el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo con carácter complementario.

Obras de Urbanización Complementaria.

Si una vez terminadas las obras de urbanización del sector se precisasen por un particular acometer obras que afecten a las existentes de carácter general, el particular estará obligado a la reposición a su costa de los elementos deteriorados, en las condiciones preexistentes.

Instalaciones.

Las instalaciones previstas en la edificación, deberán cumplir las disposiciones vigentes, Código Técnico de la Edificación y Normas Básicas de obligado cumplimiento.

El promotor de la edificación resolverá adecuadamente las conexiones de las instalaciones de la edificación a las acometidas existentes.

No se permitirán nuevas conexiones a las redes generales, salvo que se justifique la imposibilidad de acometer a las existentes.

Vallado de parcelas de vivienda unifamiliar.

Lindero coincidente con alineación de red viaria:

- El vallado se realizará mediante cerramientos de fábrica, preferentemente de bloque de hormigón visto, que en ningún caso sobrepasen una altura de 75 cm, medido desde la rasante de la vía peatonal. A partir de esta altura y hasta los 2 m se dispondrán elementos de cerramiento vegetal o vallas metálicas o de PVC.

Linderos a parcelas colindantes:

- El vallado se realizará mediante zócalo de hormigón visto con una altura que en ningún caso sobrepasen los 75 cm, medidos desde la rasante natural del terreno o zonas pavimentadas. El resto del vallado y hasta una altura máxima de 2 m se realizará con cerramientos de malla de alambre de acero o tratamientos similares.

T IV. DESARROLLO Y GESTION.

Art. 24. Sistema de Actuación.

La gestión de la presente Ordenación Detallada se realizará en el ámbito de una única Unidad de Actuación, la cual se corresponde con el perímetro delimitado en el plano PO.1

Se propone el desarrollo de la Unidad de Actuación mediante el sistema de COMPENSACIÓN.

La gestión de la Actuación Integrada se desarrollará conforme a lo estipulado en la Sección 2º Capítulo IV del RUCYL.

Art.25. Proyecto de Actuación.

Para la elaboración del Proyecto de Actuación se seguirán las determinaciones establecidas en el articulado de la Sección 2º Capítulo IV del RUCYL.

Art.26. Condiciones de Mantenimiento.

Conforme a lo establecido en el Reglamento, una vez cedidos al Ayuntamiento, el mantenimiento de los espacios libres y equipamientos públicos, servicios, infraestructuras y viales del Sector, corresponderá al Ayuntamiento.

Art.27. Mantenimiento de Espacios de Uso Privado.

Los propietarios estarán obligados a mantener estos espacios en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En tanto no se acometa la edificación de las parcelas privativas, éstas deberán estar limpias de escombros y restos vegetales, recomendando soluciones de pradera natural.

Art.28. Plan de Etapas.

En base a la dimensión de la unidad de actuación, la estructura de la propiedad, la disposición de las manzanas y la propuesta de red viaria, se propone la ejecución de la unidad de actuación en UNA UNICA ETAPA con los siguientes:

Plazos de Ejecución.

Al objeto del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles se establecen los siguientes plazos máximos de ejecución:

PROYECTO DE ACTUACION.

A partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial se establece un plazo máximo de CUATRO AÑOS para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación.

PROYECTO DE REPARCELACION.

A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y en el caso de que el Proyecto de Reparcelación no estuviera contenido en éste, se establece un plazo de SEIS MESES para la presentación del Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento.

PROYECTO DE URBANIZACION.

A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y en el caso de que el Proyecto de Urbanización no estuviera contenido en éste, se establece un plazo de SEIS MESES para la presentación del Proyecto de Urbanización ante el Ayuntamiento.

EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Se establece un plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de DOS AÑOS a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Conforme a lo establecido en el RUCyL, el Ayuntamiento autorizará recepciones parciales de la urbanización.