

PLAN PARCIAL SECTOR 21

CIUDAD RODRIGO
(Salamanca)

REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO DE 2007

Arquitecto: Francisco José Iglesias Barco. Colegiado COAL nº 3371
C/ Deán Aparicio nº 6 – 2º, 37500 Ciudad Rodrigo 923-461639 e-mail estudiofib@hotmail.com
Promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 21

ÍNDICE.

MEMORIA INFORMATIVA.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE DESARROLLA.

1.2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

1.2.3. DETERMINACIONES DE LA P.G.O.U.

1.2.3. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

1.3.2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.

ACCESIBILIDAD.

LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON OTROS NÚCLEOS URBANOS TOPOGRAFÍA.

VEGETACIÓN.

1.3.3. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.4. DIAGNÓSTICO DE PROBLEMAS Y SISTEMA DE OBJETIVOS.

1.4.1. PROBLEMAS RELATIVOS A LA ACCESIBILIDAD.

1.4.2. PROBLEMAS RELATIVOS A LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.4.3. PROBLEMAS RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE.

1.5. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

1.5.1. EN RELACIÓN AL DISEÑO GENERAL.

1.5.2. EN RELACIÓN CON LAS CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

1.5.3. EN RELACIÓN AL IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.

1.5.4. EN RELACIÓN AL TRAZADO DE INFRAESTRUCTURAS. RED VIARIA.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

1.6. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

1.7. APROBACIÓN.

ANEXO I: CUMPLIMIENTO DE CESIONES.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CESIONES.

ANEXO II: PLAN PARCIAL DE INICIATIVA PARTICULAR.

1. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD O CONVENIENCIA.

2. PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.

3. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

4. COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

5. MEDIOS MATERIALES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

6. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

7. ESTABLECIMIENTO DE SERVICIOS.

2. PLAN DE ETAPAS.

2.1. ETAPAS.

2.2. PLAZOS.

MEMORIA VINCULANTE.

Art. 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

TITULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I. Criterios de Actuación.

CAPÍTULO II. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo.

CAPÍTULO III. Normas de Procedimiento. Plazos.

TITULO III. NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO.

TITULO IV NORMAS GENERALES DE DISEÑO.

CAPÍTULO I. Condiciones Generales.

CAPÍTULO II. Condiciones de Volumen.

CAPÍTULO III. Condiciones Generales Estéticas.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS, INFRAESTRUCTURAS Y VIALES.

TITULO VI. FICHAS DE ORDENACIÓN.

- F.1. Residencial Unifamiliar Adosada. RU
- F.2. Residencial Multifamiliar Bloque. RMB
- F.3. Residencial Multifamiliar Protegida. RMB VPO
- F.4. Dotacional Equipamiento Público. EQPU
- F.5. Dotacional Equipamiento Privado. EQPR
- F.6. Espacio Libres Públicos. EL
- F.7. Vial de Primer y Segundo Orden. VI

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

- 4.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- 4.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS POLÍGONO UR-R1. MEDICIONES URBANIZACIÓN.
- 4.3. RESUMEN DE REPERCUSIONES.

5. FICHAS URBANÍSTICAS.

6. PLANOS.

I. INFORMACIÓN.

- 1.0 SITUACIÓN.
- 1.1 DELIMITACIÓN.
- 2.1 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- 2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 2.3 SERVICIOS EXISTENTES.

P. PROPUESTA.

- 3.1 ZONIFICACIÓN.
- 3.2 ORDENACIÓN DE MANZANAS.
- 4.1 ESQUEMA INSTALACIONES.
- 4.2. MODELO PAVIMENTACIÓN CALLES.
- 4.3. REPLANTEO VIALES.
- 4.4. PERFILES LONGITUDINALES.

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente Memoria con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo, Decreto 22/2004, en los que se determina que entre la Documentación a presentar con los Planes Parciales se incluirá una Memoria Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones la cual habrá de ser demostrativa de los siguientes aspectos:

- Adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle.
- Coherencia interna de la ordenación propuesta.
- Correlación entre la información y los objetivos del plan.
- Posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

El Plan Parcial tiene como objetivo establecer la ordenación detallada del Sector Urbanizable 21 de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Urbanismo de CyL y establecerá al menos las siguientes determinaciones según el Artículo 44, y de conformidad con el Artículo 140 en relación con los Artículos 101, 108 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Previsión de las dotaciones urbanísticas.
- Calificación de las parcelas mediante la asignación de uso, intensidad, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.
- Usos prohibidos.
- Señalamiento de plazos.
- Reservas para espacios libres públicos y equipamientos de 20 y 20 m² respectivamente por cada 100 m² de edificación en uso principal; así como dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en uso principal, al menos una de ellas de uso público.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACIÓN CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE DESARROLLA.

1.2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Queda demostrada la conveniencia y oportunidad en virtud del Artículo 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que regula la iniciativa privada en materia de urbanismo sin menoscabo de las limitaciones en materia de Leyes y Planeamiento Urbanístico.

El polígono a desarrollar está clasificado como Suelo Urbanizable de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. de CIUDAD RODRIGO, y por tanto es apto para su desarrollo

mediante el presente documento de acuerdo con la legislación vigente, estableciendo su ordenación detallada.

Dicho polígono está además integrado dentro de un gran conjunto de zonas urbanas y urbanizables, cuya ordenación detallada se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo. Cuenta además con un suministro conjunto de agua y saneamiento resuelto a través del vertido a la red municipal, amén de una red de sistemas generales que traban el conjunto. Todo ello demuestra la idoneidad del desarrollo de la zona, con unas infraestructuras generales compartidas que minimizan de forma notable los costes, haciendo de esta área una zona idónea para la implantación urbana.

1.2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El municipio de Ciudad Rodrigo cuenta con Plan General de Ordenación Urbana. En dicho documento el suelo que se pretende desarrollar en el presente Plan Parcial aparece como Suelo Urbanizable Delimitado bajo la denominación de Sector 21.

1.2.3. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

En dicho Plan General de Ordenación Urbana se reflejan los siguientes parámetros para la zona objeto de estudio: Suelo Urbanizable Delimitado. Actuaciones Integradas. SECTOR 21:

- Figura de Planeamiento	PLAN PARCIAL
- Iniciativa de Planeamiento	Privada
- Sistema de Actuación	Compensación
- Superficie del Sector	67.759,95 m ² s.
- Uso global en edificación residencial	52.945,00 m ² s.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	14.814,95 m ² s.
- Intensidad de uso global:	0,65 m ² /m ² .
- Aprovechamiento global lucrativo:	34.414,25 m ² c.
- Densidad bruta:	50 viv/Ha.
- Número máximo de viviendas:	265
- Tipología de la edificación:	- Uso característico Residencial
	- Usos complementarios Dotacional
- Uso global excluyente:	Industrial
- Usos compatibles:	Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:	4 Plantas

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

- Suelo adscrito inicial 14.814,95 m2s.
- Localización de Sistemas Generales Adscritos
77,48 % de 9.441,81 UA (VG.5 + PU. 5) 6.863,26 UA
- Aprovechamiento lucrativo de S.G. adscrito a incluir dentro del sector
 - 10.558,86 x 0,90 m2s.
 - 6.863,26 x 0,90 m2c.

1.2.4. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El ámbito del Plan Parcial del Sector 21 que ahora se presenta se adecua en sus determinaciones a lo estipulado por el Plan General de Ordenación Urbana en todos sus extremos, tal y como se refleja en los puntos siguientes.

La superficie total del Plan Parcial es de 5,23 ha (52.328,77 m2.), de acuerdo con la medición topográfica realizada, que es ligeramente menor que la superficie inicialmente prevista, pero debidamente justificada, primero en base a la superficie escriturada aportada por los propietarios y segundo, en base a la medición realizada sobre el plano topográfico real. Los criterios para dicha medición se reflejan en el apartado de delimitación de la unidad.

Se adoptan los demás parámetros urbanísticos:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - Figura de Planeamiento | PLAN PARCIAL |
| - Iniciativa de Planeamiento | Privada |
| - Sistema de Actuación | Compensación |
| - Superficie del Sector | 67.143,72 m2s. |
| - Uso global en edificación residencial | 52.328,77 m2s. |
| - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: | 14.814,95 m2s. |
| - Intensidad de uso global: | 0,65 m2/m2. |
| - Aprovechamiento global lucrativo: | 34.013,70 m2c. |
| - Densidad bruta: | 50 viv/Ha. |
| - Número máximo de viviendas: | 262 |
| - Tipología de la edificación: | - Uso característico Residencial |
| | - Usos complementarios Dotacional |
| - Uso global excluyente: | Industrial |
| - Usos compatibles: | Los restantes |
| - Altura máxima de la edificación sobre rasante | 4 Plantas |

Se garantiza el acceso a la unidad mediante sendas conexiones a la Carretera de Béjar y a la Avenida de Foxá, además de una adecuada conexión y vinculación con los sectores vecinos. Se evita de esta forma un acceso desde un vial principal, sin perjudicar por ello la accesibilidad, garantizando la integración en la trama urbana general.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

- Suelo adscrito inicial 14.814,95 m²s.
- Localización de Sistemas Generales Adscritos
77,48 % de 9.441,81 UA (VG.5 + PU. 5) 6.863,26 UA
- Aprovechamiento lucrativo de S.G. adscrito a incluir dentro del sector
 - 10.558,86 x 0,90 m²s.
 - 6.863,26 x 0,90 m²c.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

El objeto del presente punto y del plano P.1.1 es delimitar claramente los límites de la Unidad con respecto a los propietarios vecinos. Se adoptan los siguientes criterios para la delimitación, idénticos por otra parte a los empleados en la delimitación de las unidades vecinas.

Los criterios señalados y el perímetro por tanto definido coinciden con los descritos en el P.G.O.U. de Ciudad Rodrigo:

- NORTE: Carretera de Béjar. Se toma el borde de la estructura de la propiedad como límite de la unidad, coincidente con la delimitación, independientemente de que posteriormente se incorpore la urbanización del tramo afectado del mismo como sistema general con una anchura de 18,00 m.
- ESTE: Definición del Parque Urbano P.U. 5.1 y Vial General V.G. 5.1 como Sistemas Generales Adscritos al Sector 21, definidos en el P.G.O.U.
- SUR: Vial de borde de 20,00 m de anchura separación entre los Sectores 21 y 24 que conecta con la Avenida de Foxá. (Alineación con Calle Voladero).
- OESTE: Vial de borde de 20,00 m de anchura separación entre el Sector 21 y el Casco Urbano de Ciudad Rodrigo. (Alineación con Calle Tormes).

La superficie de la Unidad de Actuación del Sector 21 definida por este perímetro es de 5,23 ha (52.328,77 m²).

* En el plano de delimitación del Sector 21, P.1.1, se detallan los límites exactos, con sus coordenadas relativas y triangulación, para su fácil comprobación.

1.3.2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.

A. ACCESIBILIDAD DEL SECTOR.

El acceso al Sector 21 se realiza por la Carretera de Béjar y por la Avenida de Foxá dentro del Municipio de Ciudad Rodrigo. Se conjuga el acceso desde viales secundarios en las calles Voladero, General Castaños, Tormes, Miño, Tajo y Milano, que conectan con el casco urbano del municipio.

B. LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON OTROS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

El Sector 21 está integrado dentro de un conjunto de sectores urbanizables formado por las unidades 20, 21 y 24, zona de expansión del municipio, borde de la ciudad hasta la delimitación por parte del P.G.O.U. de la futura Carretera de Circunvalación. Esta agrupación de espacios urbanos hace menos gravosa la implantación de unos servicios urbanísticos compartidos, estando proyectada y parcialmente ejecutada la implantación de una red general de suministro de agua y de saneamiento integral.

C. ANÁLISIS DE LA VEGETACIÓN.

Se redacta el presente estudio sobre la vegetación del Sector de Suelo Urbanizable 21 de Ciudad Rodrigo en Salamanca por encargo de la Junta de Compensación del Sector 21 con el fin de valorar la vegetación y fauna de dicha unidad de cara a establecer si es o no preceptiva la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental Simplificado de acuerdo con la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo).

C.1. AFECTACIÓN Y CLASIFICACIÓN LEGAL.

El Sector 21 no afecta espacios incluidos en la Red Natura 2000 (LIC o ZEPA), ni está dentro de la Red de Espacios Naturales según la Ley 8/91 de 10 de mayo de Espacios Naturales de Castilla y León.

El Sector 21 está situado en un borde de expansión de la ciudad, por lo que “no está comprendido en el supuesto 3.5-f del anexo II del Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo, considerando por lo tanto, que no es necesario someter el citado proyecto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental”.

C.2. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

C.2.1. TOPOGRAFÍA.

Ubicado entre dos salidas naturales de la ciudad, la parte central presenta una caída mínima, alcanzando pendientes de hasta el 8% en la parte más alta con un valor medio del 5%.

Desde el punto de vista topográfico el terreno es perfectamente apto para soportar los usos

residenciales que se plantean en el P.G.O.U., no sobrepasándose en todo caso el límite máximo razonable que las Normas Subsidiarias Provinciales establecen en el 15 %. Si bien la ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas considera un máximo del 6 %, se procura que todos los espacios sean accesibles a través de recorridos alternativos o mediante la adopción de medidas correctoras.

C.2.2. EDAFOLOGÍA.

Los suelos son pobres, muy poco profundos, con afloraciones rocosas en la parte alta de la Carretera de Béjar, mientras que en la vaguada central se alcanza apenas los 0,60 m.

Según la clasificación agrológica de Klingebiel y Montgomeiz (USDA), los suelos pertenecerían a la clase Agrológica VI/VII, caracterizados por su escasa aptitud para el uso ganadero y nula para el uso agrícola.

Este aspecto se corrobora con el bajo rendimiento de las escasas zonas cultivadas, que además históricamente han estado dedicadas a erial. La zona dedicada a pastizal es también mínima, válida únicamente para ovino.

Se estima una capacidad portante del terreno superior a los 2 Kg/cm² lo que la hace idónea para soportar las cargas de edificación previstas en el Plan, si bien en el Proyecto de Urbanización han de realizarse estudios y análisis pormenorizados con el fin de calcular exactamente los costes del movimiento de tierras preciso para la realización de las obras de urbanización.

C.2.3. DESCRIPCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Dedicada mayoritariamente a pastos para ganado ovino y caprino, existen amplias zonas abandonadas y sin uso concreto.

La vegetación Actual: análisis Verdal-Terreno.

La vegetación potencial está parcialmente eliminada y la vegetación actual de la parcela representa las fases regresivas o de degradación de la hipotética vegetación de climax.

La vegetación actual es un MATORRAL-PASTIZAL. Fitosociológicamente pertenece a la Alianza Cistiön-lanrifolu, que agrupa a los matorrales de ciertas degradaciones.

C.5. CARACTERIZACIÓN ECOLÓGICA DE LA VEGETACIÓN.

La vegetación como parte principal del ecosistema, se caracteriza por los siguientes parámetros:

a) Estructura, densidad y dominancia.

El estrato arbustivo o subarbustivo lo constituyen matorrales de encinas arbustivas o carrascales que es la especie dominante. Además aparecen tomillos (*thymus mastichina* y *t.zigis*) y otras labiadas, que son especies indicadoras de estados de máxima regresión.

Entre los matorrales aparecen algunas especies herbáceas, principalmente gramíneas, como el berceo (*stizagigantea*) y otras de escaso interés pastícola.

b) Diversidad, singularidad y vitalidad de la vegetación.

La diversidad mide la variedad de especies presentes y en este caso es baja. Asimismo, tampoco existen especies singulares por razones estéticas, científicas o culturales.

La vitalidad o capacidad de crecimiento y desarrollo de la vegetación en el caso de la especie arbórea, la encina, es muy baja, por las limitaciones topo edáficas. Es algo mayor en las

especies arbustivas y subarbustivas (carrascos y tomillos). En general, la vitalidad de la fitocenosis presente en la parcela es casi nula.

c) Nivel de degradación y situación de la vegetación en las sucesiones ecológicas.

La vegetación de la parcela está muy degradada, al haber sido prácticamente eliminada la comunidad potencial del climax en una evolución regresiva hacia etapas sucesionales de los matorrales de sustitución.

En este caso, la evolución regresiva resulta irreversible por las limitaciones derivadas del suelo, la topografía y el clima, que impiden las sucesiones progresivas.

C.6. CONCLUSIONES.

En base a los extremos anteriores se concluye que el Sector 21 presenta en general un bajo valor ambiental. La implantación de la urbanización tal y como está concebida no supone alteración alguna de la vegetación y el ecosistema en general dada su posición tangencial, más aún con las medidas correctoras propuestas.

En base a la situación legal y estado de conservación, en ningún caso estamos ante una “Zona natural o seminatural” y por tanto no procede la Evaluación de Impacto.

1.3.3. ANÁLISIS DE LOS USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se han detectado las siguientes infraestructuras o elementos susceptibles de ser valoradas y/o, en su caso conservados:

A. Edificaciones.

A.1. Edificación.

Características constructivas.

Edificación dividida en zona de vivienda y naves. Construcción de fábrica de ladrillo y cubierta de madera/metálica con teja cerámica. Carpintería de madera y metálica, instalaciones de agua fría y caliente, calefacción, alumbrado, suministro eléctrico y telefonía.

Estado de conservación. Medio.

B. Instalaciones.

B1. Línea de Alta Tensión de 13.2 KvA.

Descripción. Línea de alta tensión aérea de 13.2 KvA discurre en dirección este-oeste para suministro desde centro de transformación hasta caseta para llegar soterrada hasta el casco urbano. Postes metálicos.

B2. Red de Saneamiento.

La red de saneamiento sirve a las edificaciones existentes perimetrales de borde en la zona y vierte directamente a red municipal. Ejecutada a base de tubo de hormigón centrifugado, son visibles las arquetas de registro.

B3. Red de agua.

La red de abastecimiento sirve a las edificaciones existentes perimetrales de borde en la zona adyacente.

B4. Línea telefónica.

- Línea telefónica que discurre en paralelo a la Carretera de Béjar, sensiblemente sobre la línea de separación entre la banda de dominio público y de servidumbre, tendido aéreo con postes de madera.

- Línea telefónica que discurre enterrada en paralelo a la calle Tormes.

1.3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La propiedad está disgregada, existiendo un buen número de propietarios.

En el Anejo II se incorpora el listado de propietarios con sus participaciones respectivas.

1.4. DIAGNÓSTICO DE PROBLEMAS Y SISTEMA DE OBJETIVOS.

Se sigue la sistemática de presentar los problemas detectados y la relación de objetivos para cada uno de los apartados ya tratados en la Información Urbanística.

1.4.1. PROBLEMAS RELATIVOS A LA ACCESIBILIDAD.

El acceso se resuelve a través de la Carretera de Béjar y de la Avenida de Foxá. Se resuelven además las conexiones con los sectores vecinos y con las calles existentes. Se conjuga el acceso desde viales secundarios en las calles Voladero, General Castaños, Tormes, Miño, Tajo y Milano, que conectan con el casco urbano del municipio.

1.4.2. PROBLEMAS RELATIVOS A LAS INFRAESTRUCTURAS.

Las actuaciones en materia de infraestructuras se pueden dividir en tres puntos:

- A) Suministro de agua potable, que queda garantizado por el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo.
- B) Red de saneamiento con red separativa. La red de pluviales verterá a cauce público con el fin de aliviar la red de fecales que conectará a la red de saneamiento municipal.
- C) La red eléctrica se conectará a la red general por la empresa suministradora IBERDROLA, que determinará el punto exacto de enganche en base a las posibilidades según informe, ubicándose los posibles transformadores en las parcelas de instalaciones previstas al efecto.

Serán gastos imputables a esta unidad el conexionado de las respectivas redes de

abastecimiento, al colector de saneamiento y a la red eléctrica, así como todos aquellos costes que se deban repercutir a esta unidad por razón del prorrateo de gastos generales de la zona si así lo estableciera la administración actuante.

1.4.3. PROBLEMAS RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE.

La alta permeabilidad de este espacio permite la inserción no traumática de las infraestructuras urbanísticas, que de todas formas deberán reducirse a lo imprescindible en esta zona. El sector presenta algunos brotes y matorrales de escasa importancia, estando por lo demás el resto dedicado a erial y pasto.

Estos espacios, antaño vinculados a actividades y usos agrícola-ganaderos han perdido hoy su función principal, si bien permanecen en la memoria y se utilizan como recorridos habituales de paseo, habiéndose incorporado de hecho como espacios públicos.

1.5. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

1.5.1. EN RELACIÓN AL DISEÑO GENERAL.

La solución proyectada da respuesta a los problemas planteados en los puntos anteriores.

El primer aspecto tenido en cuenta es la ordenación global en relación a las unidades anejas y las futuras posibles ampliaciones del suelo urbano. Este condicionante de carácter supraestructural unido a la conservación de las trazas existentes, entendido este aspecto con cierta flexibilidad, y la jerarquización de recorridos con una clara separación del tráfico suponen los aspectos fundamentales de la ordenación.

1.5.2. EN RELACIÓN CON LAS CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

Se realizan las cesiones estipuladas en los Artículos 38 y 46 de la Ley de Urbanismo de CyL, con 20 m² de espacios libres y 20 m² dotaciones por cada 100 m² de uso principal. La cesión para dotaciones es estricta mientras que las zonas verdes superan los mínimos exigidos.

Los espacios libres se articulan en varias piezas vinculadas a las edificaciones y a las dotaciones. Globalmente, dentro de los espacios libres se destinará un valor superior al 50 % a plantación de especies vegetales de acuerdo con el articulado de la Ley de Urbanismo de CyL. La superficie destinada a espacios libres es superior a los mínimos obligatorios.

Las dotaciones públicas se reparten en dos piezas ligadas a los sistemas generales adscritos y al vial principal que conecta la carretera de Béjar y la avenida de Foxá.

Tanto las dotaciones públicas como los espacios libres se reparten por todo el sector compaginando la densidad de las edificaciones y resolviendo espacios de borde.

1.5.3. EN RELACIÓN AL IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.

La densidad de la unidad es la mejor garantía para limitar el impacto medio ambiental. Si a ello sumamos la ubicación en la zona sur de la parcela de mayor tamaño y por tanto menor densidad, tanto de edificación como de viales; se garantiza pues la integración y generación de un espacio urbano de indudable calidad ambiental.

1.5.3. EN RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS.

Se prevén todas las infraestructuras básicas necesarias, empleándose en todo caso redes malladas a lo largo de los viales principales. Se ejecutarán los mínimos señalados en planos y la documentación adjunta, salvo justificación técnica razonada en el proyecto de urbanización.

Las instalaciones se proyectan de forma que aprovechan el desnivel topográfico del terreno, de forma que se favorecen las circulaciones naturales, tanto de agua potable como de saneamiento. Se describen a continuación las infraestructuras básicas.

El proyecto de urbanización podrá contemplar la ejecución de redes públicas de saneamiento a través de las parcelas (con las consiguientes servidumbres), para paliar así la falta de cota en las redes de saneamiento en las viviendas situadas en la parte superior de las manzanas.

RED VIARIA.

El trazado de viales parte de la Carretera de Béjar y la Avenida de Foxá desde hace tiempo consolidadas y la red de calles existentes, adaptándose a la topografía rompiéndose el trazado lineal con un régimen de circulación adaptado a la zona residencial, separando tráfico y buscando una moderación obligada en la velocidad, pero sin perder la claridad en el diseño de forma que permita la fácil comprensión por el usuario.

En las fichas respectivas se desarrollan las condiciones mínimas y las limitaciones al diseño de los mismos, si bien se establecen anchos mínimos de 20 metros en el borde oeste como vial de primer orden, y de 11,50 metros para viales de segundo orden respectivamente. Se pretende ante todo favorecer el tráfico peatonal frente al rodado, con amplias aceras frente a plataformas rodadas más estrechas que llevan aparejado un tráfico más lento. La conexión con las unidades anejas es otro de los factores determinantes, evitándose las unidades estancas, potenciando la cohesión e integración social.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Las necesidades de suministro eléctrico quedan resumidas según el detalle, de acuerdo con el REBT:

1.- VIVIENDAS. 262 viviendas y dado el nivel de edificabilidad bruto, se estima una superficie media por vivienda de 140 m² construidos, al que corresponde un nivel de electrificación elevado (8000 w), que suponen según el REBT, un total de 872 Kw.

2.- DOTACIONES.

Privadas: Estimando una reserva de 20 w/m² de superficie construible para las dotaciones y un coeficiente de simultaneidad del 50 %. Siendo la superficie de 3.443,67 m², se obtiene un total de 35 kw.

Públicas: Se estima una reserva de 20 w/m² de suelo dotacional público (se estima que la ocupación es inferior al 20 %) con un coeficiente de simultaneidad del 50 %. Siendo la superficie de 3.483,46 m², se obtiene un total de 36 kw.

3.-ALUMBRADO PUBLICO. Estimando una reserva de 15 w/ml de calzada (luminaria de 375 w cada 25 m) y con una longitud total de 1450 metros lineales de calzada más 285 metros lineales de jardines, se obtienen 26 kw.

4.- TOTAL. Se estiman las necesidades eléctricas del Plan Parcial en un total de **969 kw**.

5.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y ACOMETIDA. Los centros de transformación se ubicarán en las zonas de instalaciones, siendo enterrados cuando sea necesario colocarlos en espacios libres.

6.- PUNTO DE CONEXIÓN. De acuerdo con la documentación a tramitar con IBERDROLA, el punto de conexión para este suministro se podrá realizar desde el centro de transformación adyacente al sector.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La estimación del nivel de iluminancia requerido para cada uno de los viales se resume según el detalle:

Viales principales:	20 lux
Viales secundarios:	10 lux

Según las necesidades citadas se proponen inicialmente dos soluciones distintas para cada vial, una con lámpara de sodio de alta presión y otra con vapor de mercurio.

Para obtener los 20 lux y uniformidades adecuadas sobre la calzada empleando lámparas de vapor de sodio alta presión de 150 w, se deben disponer las luminarias a 10 m de altura y separación 25 m entre sí. Para conseguir este mismo nivel con lámparas de vapor de mercurio, la potencia debe aumentarse a 250 w, reduciéndose la separación a 20 m y la altura a 8 m.

En los viales de 10 lux, la lámpara de vapor de sodio necesaria baja a una potencia de 100 w a una altura de 8 m a una distancia de 30 m. Con la lámpara de vapor de mercurio la potencia necesaria es de 250 w, manteniendo altura y separación.

Los resultados de los cálculos luminotécnicos realizados reflejan una clara diferencia de flujo luminoso entre las lámparas propuestas. Las de sodio presentan una eficacia de 120-130 lumen/watio y las de mercurio se quedan en unos 60 lumen/watio. Por ello es necesario colocar más luminarias con estas lámparas que con las de sodio para conseguir unos niveles de iluminación similares con el consiguiente aumento en los costes de instalación y mantenimiento por potencia instalada. No obstante, existen características diferentes entre ambos tipos de lámpara que no se aprecian en los cálculos presentados, como son la vida media de las lámparas sobre 15.000 horas, el precio de las de vapor de sodio pueden ser hasta un 15% más caras y sobre todo la reproducción cromática y temperatura de color que son las propiedades que suelen decidir

la elección. Las de vapor de mercurio corregido presentan una reproducción cromática de 55, mientras que las de sodio se quedan en 23 si se quiere mantener su eficacia lm/w, aunque las hay que proporcionan un índice de 65 a costa de bajar a 80 lumen/watio. La temperatura de color de mercurio es bastante más fría, sobre 3500-4000 k, frente a los 2000-2200 k del sodio. Estos datos junto a los resultados de los cálculos, son los factores determinantes en la elección del tipo de lámpara que habrá de ser determinada en el proyecto de urbanización.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1.-INTRODUCCIÓN.

Se pretende dar servicio de abastecimiento de agua al Sector 21 a partir de la red municipal de Ciudad Rodrigo.

2.- DEMANDA.

Población de cálculo: 262 viviendas x 3,50 personas / vivienda = 917 personas

Demanda abastecimiento:

n1 viviendas	262
hab/vivienda	3,50
dotación	200 l/hab x día
demanda diaria	183,40 m3/día

(El tipo de vivienda contemplada es del tipo C, con características: 10 aparatos, caudal instalado 1,55 l/seg y caudal instantáneo 0,50 l/seg).

zona dotacional	6.927,13 m2
dotación	2 l/m2 suelo x día
demanda diaria	13,85 m3/día

Demanda riego/ocio:

Superficie a regar

70 % zona verde	6.822,01 m2	x	0,70	=	4.775,41 m2.
30 % zona residencial	21.250,00 m2	x	0,30	=	6.375,00 m2.
Total					11.150,41 m2.

Dotación	1 l/m2 x día
Máxima demanda estacional	11,28 m3/día
Demanda no estacional (50%)	5,64 m3/día
Demanda diaria normal	208,71 m3/día
Demanda diaria estacional	203,07 m3/día

Esta demanda es ligeramente inferior a la recomendación de 300 l/hab x día (300 x 3,50 x 265 = 278,25 m3), por lo que se adoptará el valor de 300,00 m3/día, salvo que los cálculos hidráulicos del proyecto de urbanización demuestren que las necesidades reales finales son

menores que las señaladas.

3.- CARACTERÍSTICAS DE LA TOMA.

Se efectuará conexión a la red municipal de abastecimiento de Ciudad Rodrigo.

RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Se proyecta red separativa de saneamiento, de forma que la red de fecales se evacuará a la red de saneamiento conectada a la depuradora de Ciudad Rodrigo. Dadas las limitaciones de esta red, se le evitará toda inyección innecesaria de caudal, vertiendo los caudales procedentes de lluvia directamente a cauce natural, a través de una segunda red de saneamiento, si bien, el proyecto de urbanización podrá prever la evacuación por cuneta lateral.

No se altera la topografía de la zona con lo que la modificación de las escorrentías naturales es mínima y debida únicamente a las construcciones y trazado de viales, que se ha diseñado de forma que transcurran por la parte más baja de la unidad de forma que recogen de forma natural las pluviales.

Para la estimación del caudal punta a considerar en el cálculo de las secciones se tomarán al menos los siguientes datos mínimos:

a) Fecales: 200 l/hab

b) Pluviales: se adoptará según las curvas de intensidad pluviométrica publicado por ICONA correspondiente a la zona A una intensidad para una duración de 10 minutos (por resultar la más desfavorable de 30 mm/h)

En todo caso el diámetro mínimo a emplear será de 300 mm.

Se podrá proyectar la creación de un estanque que sirva de regulación en la evacuación de pluviales, sirva de aljibe para el riego y cualifique el espacio ajardinado.

1.6. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación.

El Decreto 217/2001 de 30 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León es de aplicación en el planeamiento y ejecución en materia de urbanismo.

El presente capítulo establece las prescripciones que serán de aplicación en el ámbito de planeamiento para su adaptación a las personas con discapacidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 13. Principios Generales (Barreras Urbanísticas).

Los planes urbanísticos deberán contener los **elementos mínimos** para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario según el desarrollo reglamentario, particularmente en lo relativo a los elementos de urbanización y el mobiliario urbano.

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

Artículo 16. Principios Generales (Barreras Urbanísticas).

- Todos los recorridos peatonales cuentan con una anchura mínima de 1,50 m y la ordenanza no permite su ocupación mediante vuelos a menos de 3,50 m de altura. Cada menos de 50 m de distancia se dispone un espacio de 1,50 x 1,50 m para facilitar el giro. El Proyecto de Urbanización, que podrá variar la composición y ubicación exacta de las plazas de aparcamiento en relación a los accesos de las parcelas concretas, deberá justificar el cumplimiento de esta condición, reflejando el Plan Parcial únicamente la capacidad de cumplir la Normativa que tiene la ordenación propuesta.

- Los principales espacios libres públicos, dotaciones públicas y dotaciones privadas se ubican en la zona de menor pendiente ($< 6\%$) de forma que se garantiza su accesibilidad, empleándose medidas excepcionales en aquellos ubicados en zonas de pendiente superior para garantizar su uso a todas las personas.

- Todos los espacios libres proyectados tienen un ancho superior a 1,50 m, con espacios de 1,50 m x 1,50 m en las aceras de los viales cada 50 m de distancia para facilitar el giro, con una altura nunca inferior a 3,50 m. En concreto, todos los recorridos peatonales tendrán al menos esta dimensión.

Artículo 17. Mobiliario Urbano.

- El Proyecto de Urbanización justificará el cumplimiento del Artículo 17 del Reglamento en materia de mobiliario urbano, puesto que excede de las competencias del Plan Parcial.

Artículo 18. Itinerarios Petonales.

- Todos los itinerarios peatonales –y todos los viales lo son-, se proyectarán de forma que se garantice el paso mínimo, habiendo previsto el plan parcial anchura suficiente para ello. Las aceras se consideran itinerario peatonal de carácter exclusivo, estando protegido por un salto de nivel.

- La pendiente transversal de los recorridos peatonales será inferior al 2% (excepto en los vados).

- La pendiente longitudinal es igual o inferior al 6% , excepto en aquellos tramos de calles en que la topografía propia de la zona lo impide. En estas zonas, que quedan claramente definidas en el plano P 3.1 (ver perfiles longitudinales en planos siguientes), se empleará una combinación de rampas y peldaños en las condiciones señaladas en la norma según los esquemas definidos en dichos planos.

- No obstante, el proyecto de urbanización podrá prever la adopción de medidas alternativas que mejoren la accesibilidad, pero en ningún caso, la introducción de rampas y/o escaleras se realizará en ambas aceras de forma simultánea, de forma que siempre quede una de ellas con la pendiente original.

- El desnivel entre acera y vial se librá mediante bordillo de altura inferior a 10 cm, excepto en las zonas de vado donde se estará a lo prescrito en los Artículos 23 y 25.

Artículo 19. Aceras.

- Las aceras tienen un ancho mínimo de 1,50 m, con zonas de 1,50 m separadas entre sí menos de 50 m. Cumplirán lo señalado para los recorridos peatonales, así como las reglamentariamente establecidas.

Artículo 20. Pavimentos de los itinerarios peatonales.

- El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 21. Rejas, rejillas y registros dentro de los itinerarios peatonales.

- El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 22. Árboles y alcorques en los itinerarios peatonales.

- El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 23. Vados peatonales.

- La anchura de los viales propuesta y más concretamente el ancho de las aceras es compatible con el articulado reglamentario en relación a los vados. El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 24. Pasos peatonales.

- El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 25. Vados para entrada y salida de vehículos.

- El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 28. Parques, jardines y espacios libres de uso público.

- Los jardines y espacios libres están integrados en la red de recorridos peatonales. Los espacios libres con pendiente excesiva, se resolverán en el proyecto de urbanización mediante banqueos y rampas reglamentarias.

- El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 29. Escaleras en el espacio urbano.

- Las escaleras a ubicar de forma preceptiva en las distintas zonas, cumplirán los preceptos del apartado 2.1. del Artículo 8, excepto los apartados h) y j).

Artículo 30. Rampas en el espacio público.

- Las rampas a ubicar de forma preceptiva en las distintas zonas, cumplirán los preceptos del apartado 2.2. del Artículo 8, excepto el apartado f).

Artículo 33. Iluminación exterior en el espacio urbano.

- El proyecto de urbanización cumplirá lo previsto en el articulado.

Artículo 35. Aparcamientos.

- Los aparcamientos adaptados tienen una dimensión mínima de 4,50 x 3,50 m, destinándose un ancho de 2,20 m para plaza y 1,30 m para zona de acceso, dimensiones superiores a las establecidas en el Artículo 5 del reglamento. Se proyectan al menos uno por cada 40 o fracción adicional.

1.7. APROBACIÓN.

De acuerdo con los Artículos 52 y 55 de la Ley de Urbanismo de CyL, son aplicables los plazos y procedimientos que se adjuntan de forma esquemática.

Remitir a:	Admón. del Estado	1 mes	favorable por silencio
	Admón. C. Autónoma	1 mes	favorable por silencio
	Diputación Provincial	1 mes	favorable por silencio
	Registro de la Propiedad	1 mes	favorable por silencio

Aprobación Inicial	Ayuntamiento	3 meses
---------------------------	---------------------	----------------

Información Pública	Ayuntamiento
---------------------	--------------

Publicación BOP	Ayuntamiento
-----------------	--------------

Publicación BOCyL	Ayuntamiento
-------------------	--------------

Aprobación Definitiva	Ayuntamiento	3 meses
------------------------------	---------------------	----------------

Si hay deficiencias:

- Subsanación directa, introduciendo las correcciones necesarias que se señalarán en el acuerdo de aprobación.

- Suspensión de la aprobación, para que se subsanen las deficiencias en un plazo establecido de 3 meses.

- Suspensión parcial de la aprobación, cuando sólo afecten a una parte del Plan Parcial, fijando un plazo para la presentación de la parte no aprobada.

ANEXO I: CUMPLIMIENTO DE CESIONES.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CESIONES.

Prácticamente se agota el aprovechamiento total lucrativo de la unidad, al igual que el cupo máximo que adjudica el P.G.O.U. con 50 viviendas por hectárea (compatible con el Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de CyL).

A efectos de cómputo de superficies no se considerarán los Sistemas Generales.

La cesión de suelo para dotaciones y espacios libres supera los mínimos exigidos según R.L.S. y R.P., en las condiciones establecidas en ambos Reglamentos para las zonas de jardines y juegos en cuanto a diámetro mínimo inscrito. Se cumple además con el número de aparcamientos en vías públicas y más concretamente el porcentaje de los mismos destinados a personas con minusvalías.

La Ley 13/2005 de 27 de diciembre de Medidas Financieras de La Consejería de Presidencia en su Disposición Final Tercera define las pautas a seguir para la reserva de suelo para Viviendas con Protección.

Y el Anteproyecto de Decreto por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone:

“El Artículo 87 tendrá la siguiente redacción:

RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

1. Deben reservarse par la construcción de viviendas con protección pública al menos los siguientes porcentajes de edificabilidad residencial de cada sector, con un máximo del 80 %:

- a) En suelo urbano no consolidado, 10 por ciento.*
- b) En suelo urbanizable delimitado, 20 por ciento.*
- c) En suelo urbanizable no delimitado, 30 por ciento.*

El presente Plan Parcial cumple lo establecido en dicha Ley 13/2005, que modifica la Ley 5/1999, dejando una reserva para vivienda protegida del 20 %.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Junta de Castilla y León, se establece un coeficiente de ponderación para las viviendas de Protección Oficial en dichas zonas, calculado como una relación entre el precio de venta de Vivienda de Protección Oficial (datos facilitados por Fomento, de 1.052,91 €/m²) y el precio medio de venta de vivienda libre, establecido en 1.169,90 €/m² (precio medio de venta de promociones en la zona obtenido por el método de mercado) con un valor de **0,900**, de forma que todas las superficies computables se afectarán por dicho coeficiente al efecto de calcular el aprovechamiento consumido.

El Artículo 102 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, nos dice:

“Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se asignan justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso, conforme a las siguientes reglas:

a) Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.”

Se establece un coeficiente **1,000**, la unidad, para el uso predominante, en este caso para la vivienda unifamiliar. Quedando para la vivienda colectiva libre el valor de **0,950**; el valor **0,900** para la vivienda colectiva VPO. Y para el equipamiento privado de **2,000**.

Coeficientes de Ponderación:

- Vivienda Unifamiliar: 1,000
- Vivienda Colectiva: 0,950
- Vivienda Protegida: 0,900
- Equipamiento Privado: 2,000

El artículo 27 de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones remite a los valores catastrales a la hora de establecer el valor urbanístico de los terrenos. Sin embargo, para ello estos valores deben estar fijados con las circunstancias urbanísticas vigentes, lo que no ocurre en el presente caso.

Para estos mismos casos, el mismo artículo 27 se remite al método residual, que es el aplicado en la presente valoración. Para ello, se parte de un valor unitario del suelo bruto lo más cercano al mercado, 47,84 Euros/m² (1.609.088,49 €P.E.M. / 33.633,00 m²). Como la relación entresuelo neto edificable y suelo bruto es de

$$\text{Edificabilidad Neta} / \text{suelo bruto} = 0,65 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

Aplicando este coeficiente al valor del suelo bruto llegamos al precio de metro cuadrado de edificabilidad resultante de:

$$47,84 \text{ Euros} / 0,65 \text{ m}^2 = 73,60 \text{ Euros/m}^2$$

Pero en este último valor todavía no se ha tenido en cuenta el porcentaje del 90% que es el que determina el aprovechamiento urbanístico que define el derecho del propietario del suelo, por lo que el valor final que resulta para el suelo neto es de:

$$73,60 \text{ Euros} / \text{m}^2 / 0,90 = 81,78 \text{ Euros} / \text{m}^2$$

Por lo tanto tomamos como valor del m² de edificabilidad el de OCHENTA Y ÚN EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado de

edificabilidad.

Una vez que se llega al valor unitario por metro cuadrado nos encontramos en disposición de establecer las compensaciones económicas entre propietarios.

Coefficientes de Ponderación:

- Vivienda Unifamiliar:	1,000	81,78 Euros / m ²
- Vivienda Colectiva:	0,950	77,69 Euros / m ²
- Vivienda Protegida:	0,900	73,60 Euros / m ²
- Equipamiento Privado:	2,000	163,56 Euros / m ²

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA.

El Artículo 86 define la Ordenación General en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, de tal manera que en su Segundo punto nos dice:

“d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública. Éste índice debe ser igual o superior:

1º. En suelo urbano no consolidado: al 10 por ciento.

2º. En suelo urbanizable: el 20 por ciento.

Para nuestro caso y en la definición del Plan Parcial del Sector 21 de Ciudad Rodrigo, se establecen los siguientes porcentajes:

- 64,50 por ciento para Vivienda Multifamiliar en Bloque, totalizando 169, y
- 35,50 por ciento para Vivienda Unifamiliar Adosada, totalizando 93.

Del 64,50 por ciento de la Vivienda Multifamiliar se definen 68 viviendas con algún tipo de Protección: 68 viviendas que suponen el 20 por ciento del Aprovechamiento Lucrativo,

20% de 30.269,70 m². = 6.053,94 m².

ANEXO II: PLAN PARCIAL DE INICIATIVA PARTICULAR.

1. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD O CONVENIENCIA.

Queda justificada la ejecución del Planeamiento en virtud de lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, que establece la idoneidad del terreno para su urbanización en base a la consolidación del entorno, la existencia de infraestructuras comunes, y demás requisitos básicos para su ejecución.

Además se apoya en lo prescrito en el Artículo 5 de la Ley de Urbanismo de CyL sobre iniciativa privada.

2. PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.

Nº	Propiedad	Superficie	% Sector
1	Hermanos Canuto C.B.	5.228,65 m2.	7,7873
2	Crescencio Hernández Alonso	4.918,12 m2.	7,3248
3	Eusebio López Cuadrado		
	Crescencio Hernández Alonso		
	Víctor Manuel Ramos Bello	5.733,41 m2.	8,5390
4	José Luis Montero Vicente	6.171,48 m2.	9,1914
5	Juan Antonio Román García	6.171,48 m2.	9,1914
6	Hernanpla S.L.	5.736,27 m2.	8,5433
7	Maisam S.L.	5.787,73 m2.	8,6199
8	José Mateos Plaza		
	Francisco Mateos Martín	5.159,18 m2.	7,6838
9	Andrés Sevillano Castaño		
	María Luisa Sevillano Castaño	2.446,75 m2.	3,6440
10	Alonso Canuto S.L.	15.784,99 m2.	23,5093
11	Asunción Martín Moreno	4.005,66 m2.	5,9658
TOTAL		67.143,72 m2.	100,00 %

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS.

1	Hermanos Canuto C.B.	6864
2	Crescencio Hernández Alonso	6901 – 6871 (1/3)
3	Eusebio López Cuadrado Crescencio Hernández Alonso Víctor Manuel Ramos Bello	6896
4	José Luis Montero Vicente	11156 – 11158 – 6887 – 6871 (1/3)
5	Juan Antonio Román García	6891 – 6871 (1/3)
6	Hernanpla S.L.	6919
7	Maisam S.L.	6920 - 6922
8	José Mateos Plaza Francisco Mateos Martín	6921
9	Andrés Sevillano Castaño María Luisa Sevillano Castaño	6898
10	Alonso Canuto S.L.	4526
11	Asunción Martín Moreno	2596

4. COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD.

Los propietarios, convertidos en urbanizadores, se comprometen de acuerdo con los Artículos 19 y 20 de la Ley de Urbanismo de CyL que delimita los derechos, deberes y limitaciones del suelo urbanizable:

A) Al desarrollo del Plan Parcial para establecer la ordenación detallada, con el 90% del aprovechamiento del sector.

B) En tanto no se apruebe el Plan Parcial, a usar el terreno con arreglo a su naturaleza rústica así definida.

C) A costear los gastos de urbanización, incluso los sistemas generales imputables, que se resumen de la siguiente forma:

- Accesos desde la Carretera de Béjar.
- Accesos desde Avenida de Foxá.
- Parte proporcional del vial de borde definido en 20,00 m en la parte oeste.
- Viales de recorrido interior del sector con aceras y aparcamientos.
- Conexión de las instalaciones con las redes municipales (saneamiento, agua) y otras (red eléctrica, gas,...), así como aquellos gastos imputables de los mismos que haya que repartir entre los diversos ámbitos de planeamiento.

El Proyecto de Actuación fijará la forma de gestión y ejecución de estas obras.

D) A ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas.

E) Proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, previamente a la ejecución material del mismo.

F) A edificar los solares resultantes en las condiciones señaladas en el planeamiento.

G) Si en el momento de inicio de las obras de urbanización no están ejecutados los sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento con conexión a la depuradora municipal, se ejecutarán a costa del promotor las infraestructuras necesarias que considere el ayuntamiento para la construcción del correspondiente depósito regulador para abastecimiento de agua, sondeo para abastecerlo y depuradora para las aguas residuales dentro del sector.

5. MEDIOS ECONÓMICOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

A efectos de garantía para la ejecución del Planeamiento y Urbanización se depositará cantidad según lo establecido en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Urbanismo, consistente en un 6 % del Presupuesto de Ejecución Material estimado. Ascende el PEM a la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS NUEVE MIL OCHENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.609.088,59 €), siendo por tanto la garantía citada del 6 % de Noventa y seis mil quinientos cuarenta y cinco euros con treinta y dos céntimos. (96.545,32 €)

Como garantía de solvencia económica además de la cantidad antes señalada se podrán inscribir los propios terrenos objetos del Plan, cuya valoración se estima en UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.526.176,80 EUROS), obtenido por el método de mercado aplicando un valor de metro cuadrado bruto de 22,73 €/m² en el momento de inicio de la redacción del presente documento. El valor pues obtenido queda en todo caso del lado de la seguridad, al consignarse el valor mínimo de los terrenos, pues a lo largo del proceso es razonable un incremento en el valor.

Por otra parte los recursos para ejecución de la urbanización se obtendrán mediante financiación y por la venta de parcelas resultado de la misma.

6. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se establece que la conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores hasta la entrega de las obras. A partir de dicho momento los futuros propietarios pueden llegar a constituir una Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización, sustituyendo a la Junta Promotora en sus obligaciones o, pasan a disposición municipal. Se excluye de las obligaciones mencionadas lo relativo a la red eléctrica, telefónica u otros servicios que fueren obligación de cada empresa suministradora. Estos aspectos deberán constar en todo registro de transmisión de fincas como una carga más, si se da el caso.

7. ESTABLECIMIENTO DE SERVICIOS.

Al estar integrada la unidad de Ejecución dentro de un conjunto de mayor entidad, se entiende que el establecimiento de los servicios de basuras, transportes, etc..., puedan ser establecidos de una forma común y no individualizada, teniendo por tanto el Ayuntamiento posibilidad de arbitrar entre los distintos propietarios el establecimiento de dichos servicios en función del desarrollo de las etapas de cada uno de los sectores. En todo caso y si el Ayuntamiento no arbitrara sistema alguno, será obligación de la Entidad Urbanística de conservación el establecimiento de los servicios que se detallan a continuación. La estimación económica es por tanto variable dependiendo de los usuarios que se adhieran a esta fórmula, pero debieran en todo caso referirse a los siguientes aspectos:

- Recogida de basuras.
- Servicio de limpieza y otros similares exclusivos de la propia urbanización se entienden obligación de la Comunidad de Propietarios u organismo que lo constituya.

* Los servicios de telefonía, gas, suministro eléctrico, etc... estarán vinculados a contratos específicos con las empresas suministradoras que se harán cargo del servicio de mantenimiento de acuerdo con la reglamentación sectorial vigente.

PLAN DE ETAPAS

2. PLAN DE ETAPAS.

2.1. ETAPAS.

Se prevé la ejecución de la totalidad de la urbanización en una única etapa.

2.2. PLAZOS.

Se fija un plazo único de **DIEZ** años para la ejecución íntegra de los trabajos previstos en el Artículo 21 de la Ley de Urbanismo de CyL.

No obstante se plantean de forma siempre orientativa y no vinculante los siguientes plazos parciales:

- Tres años para la entrega del Documento para Aprobación Inicial del Proyecto de Actuación desde la aprobación del Plan Parcial.
- Tres años para la entrega del Documento para Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización desde la aprobación del Proyecto de Actuación.
- Dos años para el inicio de las obras de urbanización, siempre con la aprobación del Proyecto de Urbanización.

MEMORIA VINCULANTE

Art. 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

ORDENANZAS REGULADORAS

3. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito de aplicación.

- 1.- El presente Plan Parcial tiene como objetivo la ordenación urbanística de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector 21 de Ciudad Rodrigo (Salamanca), así como su conexión con los sistemas generales.
- 2.- Las Ordenanzas tienen por objeto conforme a lo estipulado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

Artículo 2.- Vigencia.

- 1.- El presente Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Salamanca, según lo establecido en el Artículo 60 de la Ley de Urbanismo de CyL y con los requisitos fijados en el Artículo 61.
- 2.- Su vigencia será indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación, en los supuestos previstos en el Artículo 56 de la Ley de Urbanismo de CyL.

Artículo 3.- Normativa supletoria.

En las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita, contenida en el presente documento, se estará a la legislación vigente en materia de suelo que fuese de aplicación, así como al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo.

Artículo 4.- Efectos.

- 1.- El Plan Parcial tendrá con su aprobación definitiva y la publicación según la Ley de Urbanismo de CyL, carácter público y obligatorio.
- 2.- La publicidad se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyen y en consecuencia cualquier particular podrá consultar la totalidad de la documentación del Plan Parcial. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo del mismo así como del testimonio de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva, debiéndose extender la diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.
- 3.- La obligatoriedad de la observancia del Plan Parcial supondrá que será legalmente exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas, por cualquier persona física o jurídica, en ejercicio de la acción pública que en materia de urbanismo otorga la ley y, conforme resulta de su texto, comportará las siguientes limitaciones:
 - 3.1.- El uso de los terrenos así como las condiciones de edificabilidad no podrán apartarse del destino y condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.
 - 3.2.- Dicha obligatoriedad alcanzará tanto a la administración pública como a los particulares.

Artículo 5.- Valor de los documentos del Plan Parcial.

Los documentos que integran el presente Plan Parcial tienen el contenido y valor que a continuación se señala:

- 1.- **Memoria:** expresa las conclusiones de la información urbanística que condicionan la ordenación del territorio, analiza las diferentes alternativas posibles y justifica el modelo elegido, recoge las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo.
- 2.- **Normas Urbanísticas:** contienen las prescripciones que han de observar las actuaciones de planeamiento, gestión, ejecución, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, por tanto, el contenido urbanístico del derecho de propiedad inmobiliaria.
- 3.- **Planos de Información:** reflejan la situación del territorio municipal, refiriéndose a sus características naturales y uso del suelo para establecer sus determinaciones de ordenación. Su alcance se reduce a la reproducción de la realidad física previa al Plan.
- 4.- **Planos de Ordenación y Fichas de Ordenanzas:** Contienen las determinaciones básicas de la nueva ordenación prevista, tanto en lo relativo a la regulación del suelo como en la edificación.
- 5.- **Las determinaciones de ordenación** definidas en los **Planos de Ordenación y Fichas de Ordenanzas** respectivos constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente, y, como tales tendrán carácter vinculante, con el mismo valor jurídico que los contenidos en las **Normas Urbanísticas**.
- 6.- Las Normas Urbanísticas, así como los Planos y Fichas de Ordenación **prevalecerán, y por este orden**, en caso de contradicción sobre los demás documentos del Plan.

Artículo 6.- Definiciones de conceptos urbanísticos.

A los efectos de la aplicación de las presentes normas, los términos que aparecen en el Plan Parcial se ajustarán a los definidos en la legislación vigente.

Artículo 7.- Criterios para la Definición de las Determinaciones de la Ordenación.

- 1.- Las presentes Normas Urbanísticas establecen el marco jurídico-urbanístico, a partir del cual habrán de fijarse las condiciones y normas específicas que deberán cumplirse en todas las actuaciones urbanísticas ejecutadas al amparo de este Plan parcial.
- 2.- El marco jurídico-urbanístico se define a través de una serie de condiciones relativas a tres órdenes que estructuran las presentes ordenanzas:
 - 2.1. Condiciones relativas a las **actuaciones urbanísticas**, referidas a su naturaleza y características diferenciales.
 - 2.2. Condiciones relativas al **suelo**, referidas a todas las determinaciones localizables en un ámbito territorial concreto (edificación, parcela, etc.).
 - 2.3. Condiciones relativas al **diseño y estética** tanto de la estructura general del ámbito considerado como de las actuaciones edificatorias.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. Criterios de Actuación.

Artículo 8.- Unidades de ejecución.

Se define una única unidad de ejecución delimitada exactamente en los planos.

Artículo 9.- Sistema de gestión.

Se prevé como sistema de gestión, el de **Compensación**, de acuerdo con lo establecido en el P.G.O.U. de Ciudad Rodrigo. Dicho sistema se podrá modificar de forma justificada en el propio Proyecto de Actuación.

Artículo 10.- Administración actuante.

1.- La dirección y el control de la actividad urbanística corresponden a la Comunidad Autónoma y a los Municipios de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, sin perjuicio de las restantes Administraciones Públicas y de la iniciativa privada, de acuerdo con lo prescrito en el Artículo 3 de la Ley de Urbanismo de CyL.

2.- En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos de acuerdo con el Artículo 4 de la Ley de Urbanismo de CyL.:

- a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.*
- b) Establecer una ordenación urbanística para los Municipios de Castilla y León que favorezca su desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural, y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna.*
- c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.*
- d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.*

Dichas facultades se ejercerán de forma congruente con las previsiones y objetivos del Plan Parcial y siempre dentro de sus posibilidades económicas.

CAPÍTULO II. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo.

Artículo 11.- Urbanización de los viales y de las zonas destinadas a dotaciones.

- 1.- Los propietarios del suelo, convertidos en urbanizadores, promoverán la urbanización de viales y zonas dotacionales, como corresponde en el sistema de compensación elegido, repercutiendo el coste a los propietarios en la cuantía correspondiente a cada uno de ellos conforme resulte del proyecto de reparcelación.
- 2.- La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Promotora que se subrogará en la comunidad de propietarios al constituirse en entidad urbanística conservadora, o Ayuntamiento.

Artículo 12.- Planeamiento legitimador del derecho a edificar. Licencias de obras.

- 1.- La adquisición del derecho a edificar requiere con carácter previo, la aprobación definitiva de este Plan Parcial, así como del Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.
- 2.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que se ajuste a las determinaciones del Plan Parcial.
- 3.- La solicitud de licencia de obras deberá presentarse en el plazo señalado en el presente Plan Parcial, siempre tras la adquisición por la parcela de la condición de solar. En caso de que la parcela aún no hubiera adquirido la condición de solar, podrá otorgarse licencia siempre que el solicitante hubiese abonado íntegramente las cargas de urbanización de la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación.
- 4.- La competencia para otorgar licencias será del Sr. Alcalde. El acto de otorgamiento de la licencia fijará su propio periodo de vigencia y en consecuencia los plazos de iniciación de las obras, plazo máximo de interrupción de las obras iniciadas y plazo de finalización de las mismas. Dichos plazos serán con carácter general de tres, seis y veinticuatro meses, respectivamente, los cuales sólo por causas justificadas podrán ser variados por la Licencia. Todos estos plazos serán prorrogables por el Sr. Alcalde por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido. Transcurridos dichos plazos sin haberse iniciado o finalizado las obras, la licencia otorgada, previa declaración expresa del Ayuntamiento, se entenderá caducada a todos los efectos.

Artículo 13.- Concreción del Aprovechamiento Urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada propietario así como el correspondiente al Ayuntamiento se concretará tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación (Actuación).

CAPÍTULO III. Normas de Procedimiento. Plazos.

Artículo 14.- Actos sujetos a Licencia.

Supondrán actos sujetos a licencia todos los citados en el Artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- A) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- B) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

- C) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- D) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- E) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- F) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- G) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- H) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- I) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- J) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- K) Cerramientos y vallados.
- L) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- M) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
- N) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- O) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

Artículo 15. - Reparcelaciones Urbanísticas.

Se considerará reparcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de un terreno en dos ó más lotes.

La parcela mínima indivisible se establecerá para cada una de las diferentes fichas de ordenanza. Se permitirá la división de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación cuando de la división resulten parcelas superiores al mínimo o cuando las que no resulten superiores se agreguen a las colindantes.

Artículo 16.- Plazos.

Los plazos máximos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y consiguientemente la adquisición de las diferentes facultades serán las siguientes:

Se fija un plazo único de **DIEZ** años para la ejecución íntegra de los trabajos previstos en el Artículo 21 de la Ley de Urbanismo de CyL.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO

Artículo 17.- Intensidad en el Uso del Suelo. Edificabilidad.

1.- La intensidad de uso se refiere a la edificabilidad de los terrenos y consiste en la relación entre la superficie construida total y la superficie de los terrenos. Viene establecida para cada manzana en las propias fichas de Ordenanza, los planos y el cuadro de superficies.

Artículo 18.- Aprovechamiento del suelo.

1.- El aprovechamiento del suelo se determina en función de dos tipos de condiciones: las de uso,

que definen la utilización del suelo; y las de intensidad, que definen la cantidad de uso.

2.- La actuación en cada parcela será directa aplicando directamente el aprovechamiento asignado sobre su superficie que no podrá diferir de la edificabilidad asignada a las mismas parcelas.

3.- No se podrá edificar sobre parcelas inferiores a las definidas como mínimas por este Plan Parcial.

Artículo 19.- Condiciones Generales de Usos del Suelo.

1.- El Plan Parcial propone los siguientes usos específicos los cuales vienen establecidos para cada manzana en las propias fichas de Ordenanza.

- Residencial Unifamiliar en línea o Adosada. RU.
- Residencial Multifamiliar en Bloque. RMB.
- Residencial Multifamiliar en Bloque RMB-VPO.
- Dotación Equipamiento Público. EQPU.
- Dotación Equipamiento Privado. EQPR.
- Espacios libres de dominio y uso público. EL.
- Viales de primer y segundo orden, incluido plazas de aparcamiento y aceras. VI.
- Servicios Urbanos – Infraestructuras. EQPUR

2.- El Plan Parcial permitirá usos asociados al principal de vivienda como permitidos cuando concurren simultáneamente las siguientes condiciones:

- Aquellos que no estén clasificados como Molestos o Insalubres de acuerdo con la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de C. y L.
- La potencia total instalada en el uso asociado no superará los 3 CV de potencia.
- La superficie total destinada al uso asociado no superará el 20 % del total de la construcción.
- La ficha de ordenación aplicable lo permita.

Artículo 20.- Usos Compatibles y Prohibidos.

1.- Uso compatible. Es aquél que puede implantarse en zonas de usos característico diferentes sin ocasionar efectos indeseables.

2.- Uso prohibido: Serán todos los no citados específicamente para cada zona en el Plan Parcial.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- Condiciones Generales.

Artículo 21.- Criterios generales.

Las condiciones de carácter general que además de las ya establecidas relativas a normas de actuación y suelo deberán cumplir las actuaciones en orden al diseño de las mismas, serán las establecidas en los artículos siguientes. El presente articulado se complementa con las fichas de

ordenación correspondientes.

Las limitaciones se establecen en orden a dimensiones de las edificaciones y condiciones de carácter estético e higiénico.

Artículo 22.- Parcela mínima.

Se considera como parcela mínima edificable la siguiente en función de la tipología edificatoria:

-Vivienda Unifamiliar Adosada:	170,00 m2	8,50 m de frente
-Vivienda Multifamiliar Bloque:	400,00 m2	20,00 m de frente

* Ver fichas de ordenación para el resto de los usos.

CAPÍTULO II.- Condiciones de Volumen.

Artículo 23.- Medición de Alturas.

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante original del terreno hasta la parte inferior del último forjado horizontal o alero cuando aquel fuera inclinado. Cuando la rasante no sea horizontal se podrá superar en el extremo más desfavorable la cota máxima en 0,50 m. La altura máxima será la indicada en las fichas respectivas. Cualquier semisótano que emerja por encima de la rasante más de 1,10 metros se considerará a efectos del cómputo de plantas en dicho punto como una planta más.

La altura mínima libre será de 2,50 metros, excepto en sótanos.

La altura máxima de cada fachada de un edificio será inferior a $\frac{3}{2}$ de la distancia a cualquier otro edificio, excepto -lógicamente- en la tipología de viviendas adosadas donde dicha distancia se medirá entre grupos de adosados (Artículo 38 de la Ley de Urbanismo de CyL).

Artículo 24.- Ocupación máxima.

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

Artículo 25.- Fondo máximo edificable.

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

Artículo 26.- Cómputo de Superficies.

Sobre la rasante computarán todos aquellos espacios comprendidos dentro del perímetro de fachada con una altura libre superior a 1,50 metros, con las siguientes limitaciones:

Las plantas de sótano o semisótano computarán superficie cuando el techo de las mismas se encuentren a más de 1,10 m. sobre la rasante. Cuando parte de la planta de semisótano estuviera sobre la rasante y parte bajo la misma computará en dicha proporción.

Los porches computarán en proporción al porcentaje de perímetro cerrado.

De acuerdo con el Artículo 38 de la Ley de Urbanismo de CyL:

- a) Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- b) El aprovechamiento del subsuelo será inferior al 20 % del valor permitido sobre rasante, excepto para aparcamiento o instalaciones debidamente justificadas.

Artículo 27.- Retranqueos a linderos.

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

Artículo 28.- Construcciones por encima del último forjado horizontal.

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

- 1.- La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación, quedando en todo caso comprendida dentro del gálibo definido por una pendiente del 50 % tomada desde el alero y por una línea paralela a la rasante original situada a la altura máxima de cornisa + 3,50 m. En todo caso la pendiente de la cubierta no superará el 50 % y el gálibo anterior contendrá todos los elementos constructivos principales.
- 2.- La superficie bajo cubierta no computará en vivienda multifamiliar en bloque siempre que esté vinculada a la planta inmediatamente inferior (según P.G.O.U.). Para vivienda unifamiliar computará cuando se supere 1,50 m de altura interior.
- 3.- Los remates de ascensores, cajas de escaleras depósitos, etc., en ningún caso podrán superar la altura de la cubierta integrándose en el interior de la misma, excepto en soluciones de cubierta plana, en cuyo caso estarán comprendidos dentro de la envolvente teórica del 50 % citado anteriormente.
- 4.- Por encima de los faldones o planos de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación.
- 5.- Se permitirá la disposición de lucernarios (ventanas en el plano de cubierta) limitándose su número y dimensiones a lo imprescindible.
- 6.- Se permitirá la apertura de huecos en los muros piñones, así como en los frentes cuando existe salto entre los faldones, siempre que la totalidad de la cubierta quede dentro del gálibo máximo autorizado.
- 7.- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, deberán situarse próximas a las limatesas y su acabado será análogo al de las fachadas principales. Los conductos deberán agruparse para reducir el número de chimeneas de cubierta.
- 8.- Los remates de las conducciones referidas en el punto 7 serán metálicos o cerámicos.
- 9.- Las antenas se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle, o si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.

Artículo 29.- Condiciones de los Patios.

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a 3,00 m cuando a ellos abran huecos de locales vivideros, observándose no obstante las limitaciones de cada ficha de ordenación aplicable.

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

Artículo 30.- Voladizos.

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

CAPÍTULO III.- Condiciones Generales Estéticas.

Artículo 31.- Condiciones Estéticas.

1.- **Fachadas.** Se utilizarán materiales y tonos acordes con la zona, prevaleciendo los tonos tierra o similares. En el proyecto se presentarán planos específicos donde se detallará claramente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, justificando si fuese necesario con fotografías de edificios o desarrollos en maqueta o gráficos la coherencia de los mismos.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal. Las viviendas situadas en parcelas de esquina con fachada lateral a la vía pública o a espacios públicos deberán tratarse como fachada con huecos y vanos y nunca como medianería.

2.- **Cubiertas.** Las cubiertas serán de teja cerámica (nunca vidriadas), debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se admitirán únicamente como opciones el cobre, el plomo y el zinc. Se admiten también soluciones de cubierta plana.

3.- **Balcones.** No se permitirán balcones salientes respecto de la alineación, pudiendo en todo caso estar rehundidos.

4.- **Carpintería exterior.** Se empleará madera barnizada o pintada, hierro, PVC o aluminio lacado.

5.- **Persianas.** En las fachadas exteriores, podrán disponerse persianas enrollables de madera, aluminio o PVC del mismo color de la carpintería.

6.- **Vallas.** El vallado de parcelas se podrá realizar con parte maciza y parte ligera o abierta hasta una altura máxima de 2,00 metros, con materiales análogos a los utilizados en la fachada. El vallado medianero de los adosados se podrá macizar, y siempre hasta 2,00 m de altura.

Cuando la rasante supere la pendiente del 5%, se escalonará el cerramiento pudiéndose alcanzar en el punto de máxima altura 2,00 metros. En todo caso se deberá aportar plano detallado del vallado a escala adecuada.

7.- **Rótulos.** Se admiten rótulos en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos. Estarán formados por letras sueltas colocadas a la misma altura y no deberán superar una altura superior a 50 cm. Se adosarán a la fachada y no podrán sobresalir más de 10 cm, siendo por contra aconsejable su rehundido. Quedan fuera de esta limitación aquellos destinados a publicidad del

propio Plan o los establecidos de forma obligatoriamente por la L.U. y R.U.

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

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

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS, INFRAESTRUCTURAS Y VIALES.

Artículo. 32.- Condiciones generales.

Estas normas pretenden establecer los criterios que con carácter general han de regir en el diseño de los espacios públicos, infraestructuras y viales, sin menoscabo de los reglamentos específicos que los afecten. La estructura de las distintas redes se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización y salvo justificación técnica suficiente deberán ajustarse a los esquemas previstos en el Plan Parcial.

Artículo 33.- Condiciones de viales.

Las condiciones de los viales se establecen en las fichas de ordenación respectivas, donde se fijan como condiciones básicas para los viales de primer orden una anchura mínima de 20,00 metros, circulación en ambos sentidos y aparcamientos laterales. Para los viales de segundo orden se fija una anchura mínima de 11,50 metros con circulación en ambos sentidos y aparcamiento en un lateral como norma general.

* Ver ficha de ordenanza de viales.

Artículo 34.- Aparcamientos.

Los aparcamientos en superficie tendrán unas dimensiones mínimas según lo señalado en el Reglamento de Urbanismo de 2,20 x 4,50 m para las plazas ordinarias y de 3,50 x 4,50 m las destinadas a minusválidos, adoptando estas últimas un mayor tamaño que el prescrito por la ley de accesibilidad y supresión de barreras, y siempre con la proporción mínima señalada en el RU.

El Proyecto de Urbanización determinará la exacta ubicación de las plazas de aparcamiento, justificándose en todo caso su cambio y manteniéndose la homogeneidad de las zonas. En todo caso el Proyecto de Urbanización podrá modificar el número total de plazas, siempre y cuando no se baje por debajo del mínimo exigible según el presente Plan Parcial o si es superior, las exigibles en el momento de hacer la modificación.

El número mínimo de plazas de aparcamiento en el ámbito del Plan Parcial es de 340, de las cuales al menos 9 serán hábiles para personas con minusvalía.

Artículo 35.- Red eléctrica.

El trazado de las líneas eléctricas será subterráneo, transcurriendo en todo caso siempre por viales y zonas pavimentadas. Se evitará en lo posible su trazado por zonas verdes ajardinadas. En el proyecto de urbanización se concretará la ubicación de las acometidas y justificará los cambios con respecto a la propuesta establecida en el presente documento.

Artículo 36.- Red de saneamiento.

En el proyecto de urbanización se determinará la ubicación de las acometidas a cada parcela o usuario de acuerdo con la disposición final según el proyecto de actuación. El diámetro mínimo a utilizar será de 300 mm. Se proyectará red separativa de pluviales y fecales, vertiendo la primera directamente a cauce natural, conectándose la segunda a la red pública para su tratado en la depuradora municipal. El Plan Parcial ha previsto además la posibilidad que la red de pluviales pueda servir para la recarga de un aljibe de riego.

Si bien la red de saneamiento debe discurrir preferentemente por calzadas, puntualmente podrá atravesar espacios libres, especialmente en lo que se refiere al desagüe natural del terreno, donde el proyecto de urbanización decidirá la entubación o encauzamiento de las aguas pluviales. Se considera a tal efecto que el sobredimensionado de las zonas verdes, cuya superficie excede los mínimos reglamentarios, justifica esta intromisión.

De la misma forma, el proyecto de urbanización podrá optar por introducir servidumbres en las parcelas con gran pendiente que hagan imposible su vertido a vial superior.

Artículo 37.- Red de abastecimiento de agua.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el trazado de la red de abastecimiento de agua, debiendo justificar los cambios adoptados con respecto a la propuesta del presente Plan. Será en todo caso mallada. Localizará además las acometidas de cada parcela en función de la reparcelación que fije el Proyecto de Actuación.

Artículo 38.- Red de alumbrado público.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el tipo y la ubicación de las luminarias, debiéndose en todo caso atener a la máxima reserva de potencia prevista en el presente documento y a los niveles mínimos de iluminación propuestos. Se prohibirán en todo caso las luminarias sin caperuza superior, o cuyo flujo luminoso hacia arriba supere el 20 % del flujo hacia abajo.

Artículo 39.- Plantaciones vegetales.

Se procurará la plantación de especies autóctonas en las zonas de jardines públicos, debiendo en todo caso ser la base del ajardinamiento.

TÍTULO VI. FICHAS DE ORDENACIÓN.

Se adjuntan con los planos, las fichas de ordenación específicas de cada uso, formando parte inseparable de la presente ordenanza.

Se incluye a continuación el texto normativo contenido en las fichas de ordenación.

F.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.

Tipología	Vivienda Unifamiliar Adosada
Zonificación	RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6 y RU-7
Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ² .
Altura máxima	7,50 m a cara inferior de último forjado.
Número de plantas	2 Plantas + Bajo Cubierta
Ocupación	50,00 %
Fondo máximo edificable	10,00 m.
Retranqueos	5,50 m a frente de parcela (fijo, invariable y obligatorio) 4,50 m a fondo de parcela (mínimo) No se exige retranqueo en la fachada lateral de las parcelas
Parcela mínima	170,00 m ² y 8,50 m de fachada
Uso principal	Residencial vivienda unifamiliar adosada
Usos compatibles	Garaje (1 plaza obligatoria dentro de la parcela)
Patios	3,00 x 3,00 m mínimo / ancho $\geq H1/2$ (H1 = altura media patio)
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,50 m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 50% pendiente / H máxima 3,00 m
Valla	Macizo / Abierto máximo hasta 2,00 m. Medianera: se podrá macizar hasta 2,00 m.
Jardín de parcela	La superficie pavimentada será inferior al 50 %

F.2. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR BLOQUE.

Tipología	Vivienda Unifamiliar Manzana Compacta. Vivienda Libre.
-----------	---

Zonificación	RMB-2, RMB-5, RMB-6, y RMB-7
Edificabilidad máxima	3,20 m ² /m ² .
Altura máxima	13,50 m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	4 Plantas + Bajo Cubierta
Ocupación	100,00 %
Fondo máximo	-
Retranqueos	No se exigen
Parcela mínima	400,00 m ² .
Uso principal	Residencial vivienda unifamiliar en bloque
Usos compatibles	Garaje (1 plaza obligatoria dentro de la parcela por vivienda) Artesanía – Comercial - Administrativo
Patios	3,00 x 3,00 m mínimo / ancho $\geq H1/2$ (H1 = altura media patio)
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,50 m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 50% pendiente /H máxima 3,50m

F.3. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR BLOQUE VPO.

Tipología	Vivienda Unifamiliar Manzana Compacta. Vivienda Protegida VPO.
Zonificación	RMB-1, RMB-3, y RMB-4.
Edificabilidad máxima	3,20 m ² /m ² .
Altura máxima	13,50 m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	4 Plantas + Bajo Cubierta
Ocupación	100,00 %
Fondo máximo	-
Retranqueos	No se exigen
Parcela mínima	400,00 m ² .
Uso principal	Residencial vivienda unifamiliar en bloque
Usos compatibles	Garaje (1 plaza obligatoria dentro de la parcela por vivienda) Artesanía – Comercial - Administrativo
Patios	3,00 x 3,00 m mínimo / ancho $\geq H1/2$ (H1 = altura media patio)
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,50 m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 50% pendiente /H máxima 3,50m

F.4. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Tipología	Dotacional Equipamiento Público
Edificabilidad máxima	0,20 m ² /m ² , o según Ayuntamiento
Altura máxima	7,50 m a cara inferior de último forjado
Número de plantas	2 Plantas + Bajo Cubierta
Ocupación	-
Fondo máximo	-
Retranqueos	4,00 m a todos los linderos
Parcela mínima	-
Uso principal	Educativo, Deportivo, Ocio
Usos compatibles	Cultural
Vuelos	100 cm desde alineación a 3,50 m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 30% pendiente/ H máxima 3,00 m
Valla	Macizo / Abierto máximo hasta 2,00 m.

F.5. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO.

Tipología	Dotacional Equipamiento Privado
Edificabilidad máxima	0,231 m ² /m ² , en su defecto 795,70 m ² . EQPR-1: 600,00 m ² . EQPR-2: 195,70 m ² , pudiéndose compensar una con la otra
Altura máxima	7,50 m.
Número de plantas	2 Plantas + Bajo Cubierta
Ocupación	-
Fondo máximo	-
Retranqueos	4,00 m a todos los linderos en EQPR-1. Libre en EQPR-2
Parcela mínima	-
Uso principal	Comercial, Social, Educativo, Deportivo
Usos compatibles	Cultural, Asistencial, Administrativo
Patios	3,00 x 3,00 m mínimo / ancho $\geq H1/2$ (H1= altura media patio)
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,50 m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 30% pendiente / H máxima 3,00 m

Valla

Macizo / Abierto máximo hasta 2,00 m.

F.6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Tipología	Espacios Libres Públicos
Edificaciones	Pequeñas instalaciones exentas: kioscos, pistas deportivas abiertas, zonas de juegos o mobiliario urbano
Número de plantas	1 Planta
Ocupación	La estrictamente necesaria
Fondo máximo	-
Retranqueos	-
Pavimentación	Vegetal, tierra batida, areneros o pavimentos pétreos con un mínimo 50 % ajardinado
Uso principal	Espacios libres públicos
Usos compatibles	Mobiliario, Pequeñas Instalaciones Deportivas
Plantaciones	Preferentemente especies autóctonas
Mobiliario urbano	Juegos de niños
Valla	Zonas de canes y juegos de niños

F.7. VIAL DE PRIMER ORDEN V.1.

Ancho total del vial igual a 20,00 m.

Ancho total de conexiones con unidades perimetrales y acceso 20,00 m.

Ancho acera $\geq 1,50$ m.

Ancho de cada carril $\geq 4,00$

Circulación en doble sentido

Aparcamiento en línea / batería en ambos lados

Paso de peatones a nivel localizado y señalizado

Velocidad máxima de circulación 50,00 km/h

Acabado vial en aglomerado asfáltico o solera de hormigón

Acabado aceras en adoquín, baldosa o material pétreo

Acabado aparcamiento en adoquín aglomerado asfáltico o solera de hormigón

Diferencia máxima de cota entre acera y vial 0,15 m

F.8. VIAL DE SEGUNDO ORDEN V.2.

Ancho total del vial igual o superior a 11,50 m.

Ancho acera $\geq 1,50$.

Ancho de cada carril $\geq 3,00$ m.

Circulación en doble sentido

Aparcamiento en línea / batería en uno de los dos lados

Paso de peatones a nivel localizado y señalizado

Velocidad máxima de circulación 50,00 km/h.

Acabado vial en aglomerado asfáltico o solera de hormigón

Acabado aceras en adoquín, baldosa o material pétreo

Acabado aparcamiento en adoquín, aglomerado asfáltico o solera de hormigón

Diferencia máxima de cota entre acera y vial 0,15 m.

F.9. EQUIPAMIENTO URBANO.

Tipología	Equipamiento Urbano para Infraestructuras
Edificaciones	-
Número de plantas	3,00 m. – Lo necesario Bajo Rasante
Ocupación	24,00 m ² . – Lo necesario Bajo Rasante
Fondo máximo	-
Retranqueos	-
Pavimentación	Acabado aceras en adoquín, baldosa o material pétreo
Uso principal	Infraestructura Eléctrica
Usos compatibles	Otras Infraestructuras
Plantaciones	-
Mobiliario urbano	-
Valla	-

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El presente estudio tiene por fin último obtener un valor de repercusión de costes por metro cuadrado construido, tal y como se refleja en el Reglamento de Urbanismo, con el fin de demostrar la viabilidad del Sector de Planeamiento. Se aportarán además datos sobre la repercusión por metro cuadrado inicial de suelo y por metro cuadrado final de parcela en venta.

Con el fin de establecer la repercusión de la totalidad de las acciones sobre el suelo inicial y establecer la idoneidad técnica y viabilidad económica de la operación, se valoran a continuación las obras de urbanización necesarias para la realización de las determinaciones propuestas en el presente Plan Parcial. Aunque como se ha dicho, el proyecto de urbanización define los estudios técnicos pormenorizados para la puesta en práctica del presente plan y dicha valoración se hará en unidades de obra desglosadas y precisas, el presente estudio confirma el montante económico que establece el Proyecto de Urbanización.

El presupuesto se ha dividido en 13 capítulos principales, según detalla el Proyecto de Urbanización en su Resumen del Presupuesto.

4.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 21 DE CIUDAD RODRIGO.

1. Movimientos de Tierras	110.703,19 €
2. Red de Alcantarillado	42.725,80 €
3. Red de Drenaje	75.166,36 €
4. Red de Abastecimiento	40.677,00 €
5. Alumbrado Público	122.270,44 €
6. Red Eléctrica MT y BT	298.828,06 €
6.1 Red de BT	65.226,90 €
6.2 Red MT y CT	227.598,21 €
6.3 Soterramiento Fibra Óptica	6.002,95 €
7. Pavimentación	616.029,02 €
8. Red de Telefonía	81.447,79 €
9. Red de Telecomunicaciones	81.623,07 €
10. Red de Gas	54.783,47 €
11. Jardinería y Amueblamiento	37.750,86 €
12. Señalización y Balizamiento	8.950,84 €
13. Seguridad y Salud	39.132,79 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	1.609.088,59 €
---------------------------------------	-----------------------

Asciende el presente presupuesto a la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS NUEVE MIL OCHENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO.

4.3. RESUMEN DE REPERCUSIONES.

Valores de Partida.

Superficie Bruta de la Unidad	67.143,72 m2
Superficie Neta Privada: (Residencial + Dotacional)	52.328,77 m2
Aprovechamiento Lucrativo Privado (90 % s/ total):	30.612,33 m2
PEM Obras de Urbanización	1.609.088,59 €

Valores de repercusión:

1. La repercusión por metro cuadrado de suelo inicial es de
23,96 €/m2.
2. La repercusión por metro cuadrado de suelo final es de
30,75 €/m2.
3. La repercusión por metro cuadrado de aprovechamiento lucrativo (90 % s/ total) es de
52,56 €/m2.

Lo cual demuestra claramente la razonable repercusión del proceso urbanizador en el valor final del suelo y la viabilidad del Plan Parcial.

Ciudad Rodrigo, Marzo de 2007

Francisco José Iglesias Barco
ARQUITECTO

FICHAS URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA N° 1**RU****CALIFICACIÓN DEL SUELO****RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA****ÁMBITO DE APLICACIÓN**Manzanas delimitadas en Plano de Zonificación
RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6 y RU-7**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Vivienda Unifamiliar Adosada

PARCELA MÍNIMA170,00 m².**OCUPACIÓN MÁXIMA**

50,00 %

RETRANQUEOS5,50 m frente de parcela (invariable)
4,50 m fondo de parcela (variable)**ALTURA MÁXIMA**7,50 m Altura Máxima a Alero
2 Plantas + Bajo Cubierta (dentro de envolvente)**EDIFICABILIDAD**1,00 m²/m².**USOS**

Característico

Vivienda Unifamiliar

Compatibles

Garaje

Prohibidos

Industrial

CONDICIONES ESPECÍFICASEs obligatoria una plaza de garaje por vivienda.
No consumen Edificabilidad la Planta Sótano o
Semisótano y la Planta Bajo Cubierta < 1,50 m.**OBSERVACIONES**

Vallado de parcelas macizo-abierto máximo 2,00 m.

FICHA URBANÍSTICA N° 2**RMB****CALIFICACIÓN DEL SUELO****RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR RM-4****ÁMBITO DE APLICACIÓN**Manzanas delimitadas en Plano de Zonificación
RMB-2, RMB-5, RMB-6 y RMB-7.**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Vivienda Unifamiliar Bloque Abierto

PARCELA MÍNIMA400,00 m².**OCUPACIÓN MÁXIMA**

100,00 %

RETRANQUEOS

Prohibidos

ALTURA MÁXIMA13,50 m Altura Máxima a Alero
4 Plantas + Bajo Cubierta (dentro de envolvente)**EDIFICABILIDAD**3,20 m²/m².**USOS**

Característico

Vivienda Unifamiliar en Bloque

Compatibles

Garaje – Artesanía – Comercial - Oficinas

Prohibidos

Industrial

CONDICIONES ESPECÍFICASEs obligatoria una plaza de garaje por vivienda.
No consumen Edificabilidad la Planta Sótano o
Semisótano y la Planta Bajo Cubierta vinculada a
la inferior.**OBSERVACIONES**

Normativa según Ordenanza 4. ME del P.G.O.U.

FICHA URBANÍSTICA Nº 3**RMB VPO****CALIFICACIÓN DEL SUELO****RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR RM-4****ÁMBITO DE APLICACIÓN**Manzanas delimitadas en Plano de Zonificación
RMB-1, RMB-3, y RMB-4**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Vivienda Unifamiliar Bloque Abierto

PARCELA MÍNIMA400,00 m².**OCUPACIÓN MÁXIMA**

100,00 %

RETRANQUEOS

Prohibidos

ALTURA MÁXIMA13,50 m Altura Máxima a Alero
4 Plantas + Bajo Cubierta (dentro de envolvente)**EDIFICABILIDAD**3,20 m²/m².**USOS**

Característico

Vivienda Unifamiliar en Bloque

Compatibles

Garaje – Artesanía – Comercial - Oficinas

Prohibidos

Industrial

CONDICIONES ESPECÍFICASEs obligatoria una plaza de garaje por vivienda.
No consumen Edificabilidad la Planta Sótano o
Semisótano y la Planta Bajo Cubierta vinculada a
la inferior.**OBSERVACIONES**

Normativa VPO. Ordenanza 4. ME del P.G.O.U.

FICHA URBANÍSTICA N° 4**EQU****CALIFICACIÓN DEL SUELO****DOTACIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO****ÁMBITO DE APLICACIÓN**Manzanas delimitadas en Plano de Zonificación
EQU-1**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Edificación exclusiva singular de Uso Dotacional

PARCELA MÍNIMA3.483,46 m².**OCUPACIÓN MÁXIMA****RETRANQUEOS MÍNIMOS**

4,00 m a todos los linderos.

ALTURA MÁXIMA7,50 m Altura Máxima a Alero
2 Plantas + Bajo Cubierta (dentro de envolvente)**EDIFICABILIDAD**0,20 m²/m².**USOS**

Característico

Educativo – Deportivo - Ocio

Compatibles

Cultural

Prohibidos

Industrial

CONDICIONES ESPECÍFICASNo consumen Edificabilidad la Planta Sótano o
Semisótano y la Planta Bajo Cubierta.**OBSERVACIONES**

Vallado de parcelas macizo-abierto máximo 2,00 m.

FICHA URBANÍSTICA N° 5**EQPR****CALIFICACIÓN DEL SUELO****DOTACIÓN EQUIPAMIENTO PRIVADO****ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Manzanas delimitadas en Plano de Zonificación
EQPR-1, EQPR-2

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Edificación exclusiva singular de Uso Dotacional

PARCELA MÍNIMA

3.443,67 m².

OCUPACIÓN MÁXIMA**RETRANQUEOS MÍNIMOS**

4,00 m a todos los linderos. EQPR-1
Libre para EQPR-2

ALTURA MÁXIMA

7,50 m Altura Máxima a Alero
2 Plantas + Bajo Cubierta (dentro de envolvente)

EDIFICABILIDAD

0,231 m²/m². (795,70 m²)
EQPR-1: 600,00 m² – EQPR-2: 195,70 m². (ó compensar ambas)

USOS**Característico**

Comercial – Social – Educativo - Deportivo

Compatibles

Cultural – Asistencial - Administrativo

Prohibidos

Industrial

CONDICIONES ESPECÍFICAS

No consumen Edificabilidad la Planta Sótano o
Semisótano y la Planta Bajo Cubierta.

OBSERVACIONES

Vallado de parcelas macizo-abierto máximo 2,00 m.

FICHA URBANÍSTICA N° 6**EL****CALIFICACIÓN DEL SUELO****ESPACIOS LIBRES****ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Manzanas delimitadas en Plano de Zonificación EL-1, EL-2 y EL-3.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Pequeñas instalaciones exentas: kioscos, pistas deportivas abiertas o mobiliario urbano.

PARCELA MÍNIMA1.200,00 m².**OCUPACIÓN MÁXIMA****RETRANQUEOS MÍNIMOS**

Respecto a cualquier límite de parcela: los necesarios para permitir los recorridos peatonales.

ALTURA MÁXIMA

Altura máxima instalaciones: la que sea necesaria

EDIFICABILIDAD0,00 m²/m².**USOS****Característico**

Espacios libres de uso público

CompatiblesDeportivo al aire libre
Mobiliario urbano**Prohibidos**

Cualquiera que impida los usos previstos

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Cualquier autorización municipal de uso de esta zona no impedirá el uso para el que se destina.

OBSERVACIONES

Normativa según P.G.O.U.

FICHA URBANÍSTICA N° 7**VI****CALIFICACIÓN DEL SUELO****VIARIO****ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Aquellas zonas sin designación específica en Plano de Zonificación

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**PARCELA MÍNIMA****OCUPACIÓN MÁXIMA****RETRANQUEOS MÍNIMOS****ALTURA MÁXIMA****EDIFICABILIDAD**

0,00 m²/m².

USOS**Característico**

Circulación y Aparcamiento de vehículos
Recorridos peatonales

Compatibles

Infraestructuras
Instalaciones Urbanas
Mobiliario urbano

Prohibidos

Cualquiera que impidan los usos previstos

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m.

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento para minusválidos (3,30 x 4,50 m) por cada 40 mínimo.

Cualquier autorización municipal de uso de esta zona no impedirá el uso para el que se destina.

FICHA URBANÍSTICA N° 8**EQPUR****CALIFICACIÓN DEL SUELO****EQUIPAMIENTO URBANO****ÁMBITO DE APLICACIÓN**Zona delimitada en Plano de Zonificación
EQPUR**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Equipamiento Urbano para Infraestructuras

PARCELA MÍNIMA24,00 m².**OCUPACIÓN MÁXIMA**24,00 m². en superficie – Lo necesario Bajo Rasante**RETRANQUEOS MÍNIMOS****ALTURA MÁXIMA**

3,00 m.

EDIFICABILIDAD0,00 m²/m².**USOS****Característico**Infraestructura Eléctrica
Centros de Transformación Soterrados**Compatibles**Infraestructuras
Instalaciones Urbanas**Prohibidos**

Todos los demás

CONDICIONES ESPECÍFICAS

En Centros de Transformación soterrados los materiales del acabado superior, con sus rejillas de ventilación y cajas, estará integrado en el pavimento definido en la ficha correspondiente a Viario. En Centros aéreos, serán medianeros e integrados en los acabados de fachadas.

Esta construcción para Infraestructuras dispondrá de los materiales y elementos necesarios para que no se transmiten vibraciones a las construcciones adyacentes.