

5. 13/09/04

E. ENTR. 9/09/04

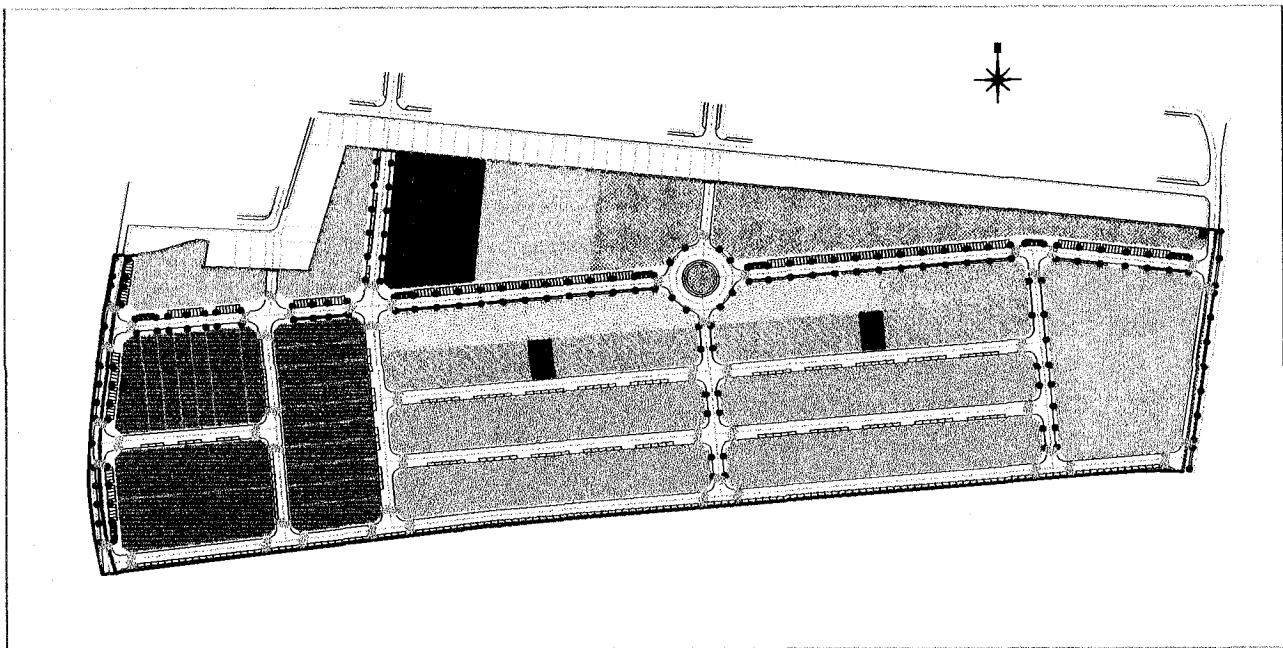
EXE- 05 09/04



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL Y ORDENACIÓN DETALLADA
DEL SECTOR Ur-R9. DOÑINOS DE SALAMANCA. SALAMANCA

Promotor: CONSTRUCCIONES "MEDINA - DURÁN, S.A."



EQUIPO REDACTOR

FCO. JAVIER GIL SANTOS
ARQUITECTO







C/ SAN DOMINGO, 66-68 - Esc. 2.º - ATICO.
E-37004 - SALAMANCA - T. 923.267791

ÍNDICE GENERAL



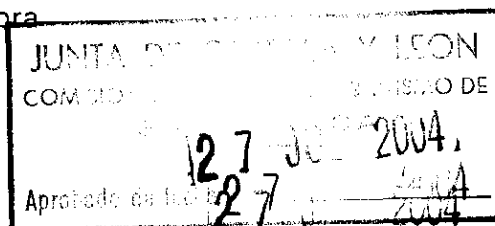
A) MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- Antecedentes
- 2.- Objeto de la modificación
- 3.- Información urbanística
- 4.- Justificación de la modificación
- 5.- Adecuación de la modificación a la legislación vigente
- 6.- Normativa urbanística. Ficha reguladora

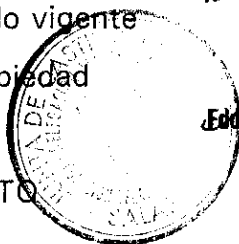
DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS



PLANOS DE INFORMACIÓN

- M.I.1.- Situación General
- M.I.2.- Clasificación del suelo vigente
- M.I.3.- Estructura de la propiedad

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
[Signature]
Edu: Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo



PLANOS DE PROYECTO

- M.P.1.- Clasificación propuesta del suelo
- M.P.2.- Zonificación urbanística propuesta

B.- ORDENACIÓN DETALLADA



DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2.- PLAN DE ETAPAS
- 3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- 4.- ANEXO A PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR. Art. 64 RPU

DOCUMENTO Nº 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS

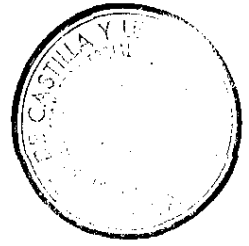
PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE PROYECTO



TEXTO REFUNDIDO

A) MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



DOCUMENTO N° 1
MEMORIA

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

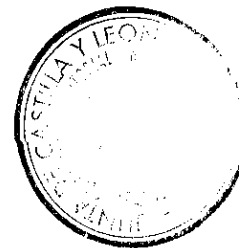


ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- Antecedentes
- 2.- Objeto de la modificación
- 3.- Informe urbanístico
- 4.- Justificación de la modificación
- 5.- Adecuación de la modificación a la legislación vigente
- 6.- Normativa urbanística. Ficha reguladora

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- Antecedentes

El municipio de Doñinos de Salamanca culminó en el año 2000 y después de una dilatada tramitación, la Revisión y Adaptación de las Normas Urbanísticas Municipales, redactadas por los arquitectos D^a Lourdes Raymundo Prevost y D. Lorenzo Muñoz Vicente, siendo aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en el transcurso del citado año.

El contar el municipio de Doñinos de Salamanca con el correspondiente instrumento de planeamiento ha permitido que se impulse el desarrollo urbanístico del mismo, máxime teniendo en cuenta el momento de expansión que vive el sector inmobiliario así como la proximidad del mencionado municipio con la capital de la provincia, en cuya zona limítrofe se están llevando a cabo actuaciones urbanísticas de gran repercusión, tales como la Ciudad del Transporte, el inmediato traslado del Mercado de Mayoristas y la muy probable localización en la zona de un Puerto Seco. Por ello, la demanda de suelo urbanizable residencial se hace evidente, lo que hace aconsejable introducir una Modificación Puntual en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes para clasificar un suelo rústico de entorno urbano de unas 15,3 has. en suelo urbanizable residencial y a la vez establecer una ordenación detallada de dicho suelo, para lo cual, el propietario de la práctica totalidad de los terrenos, Construcciones Medina Durán, S.A., encarga al arquitecto D. Javier Gil y a Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L. la presente **"Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca y Ordenación Detallada del sector residencial Ur-R9"**.



2.- Objeto de la Modificación

El objeto de la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales es el cambio de clasificación de una franja de terreno, situada en las proximidades del casco urbano, que en las vigentes normas está clasificada como suelo rústico de entorno urbano, en suelo urbanizable residencial.

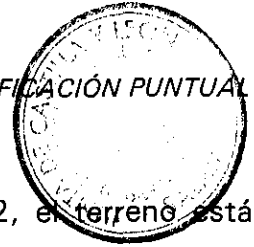
Los límites de la franja mencionada son:

- Por el norte limita con el sector urbanizable residencial Ur-R5.
- Por el sur, con la franja de suelo de protección de infraestructuras para la futura variante de la carretera autonómica C-517.
- Por el este con el sector de suelo urbanizable residencial Ur-R6, cuyo límite lo conforma el camino del Cervero.
- Por el oeste con el Camino Rodera Molinera que está próximo al suelo rústico con protección agropecuaria-encinar.

Es claro a la vista de su situación y entorno, que la clasificación de suelo rústico de entorno urbano otorgada a esta franja se efectuó en orden a no comprometer su desarrollo futuro.

3.- Información urbanística

El terreno para el que se propone el nuevo uso residencial tiene una extensión de 153.425 m² y los linderos que se han reseñado en el apartado anterior.



También como ha quedado plasmado en el apartado 2, el terreno está clasificado suelo rústico de entorno urbano según la denominación establecida en la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y es claro que a la vista de su situación y entorno, máxime teniendo en cuenta el escaso y complicado entramado viario del casco tradicional de Doñinos, la clasificación otorgada se efectuó en orden a no comprometer su desarrollo futuro.

El terreno expresado dispone de acceso por vías públicas en su periferia, contando igualmente con servicios urbanos de agua potable, alcantarillado de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en alguno o varios de sus límites.

4.- Justificación de la modificación

La oportunidad de la Modificación Puntual propuesta de las normas Urbanísticas está motivada lógicamente por la demanda de suelo residencial que está experimentando el municipio de Doñinos de Salamanca, aprovechando los factores de ubicación y momento urbanístico expuestos en el apartado 1 de la presente Memoria.

La conveniencia de la Modificación está basada en que con ella se puede desarrollar la zona situada al sur del casco urbano, hasta llegar a la futura variante de la carretera C-517, completándose definitivamente el entramado urbano en esta parte del municipio. Esta posibilidad, que los redactores de las Normas Urbanísticas previeron de alguna manera, al clasificar esta franja de suelo para no comprometer su desarrollo futuro, debe aprovecharse, al existir la iniciativa de un promotor que ha comprado la mayoría de los terrenos y tiene la voluntad de



incorporarlos al proceso urbanizador, radicando en este extremo el interés público de la Modificación.

La no inclusión dentro del ámbito de suelo a clasificar de la estrecha franja situada al oeste del camino del Cervero y el suelo rústico de protección agropecuaria-encinar es porque está ocupada en una parte importante por construcciones agrícolas y el resto está destinado a uso complementario de las mismas, siendo el propio Ayuntamiento de Doñinos quien propuso que dicha franja permaneciese como suelo rústico de entorno urbano, al estar resuelta legalmente la situación urbanística de sus edificaciones y cumplir la función que sus propietarios desean. Además su ubicación no afecta en absoluto a la modificación de la clasificación que se propone en el presente documento.

Al sur del área a reclasificar se encuentra la “Calzada de los Mártires”, habiéndose efectuado una consulta al Servicio de Vía Pecuarias de la Dirección General de Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente, y cuya traza está incluida en la zona de protección de infraestructuras-carreteras, y por tanto fuera del ámbito del suelo rústico de entorno urbano a reclasificar; en el plano M.1.2.- **Red viaria** vigente, queda grafiada dicha vía pecuaria.

5.- Adecuación de la modificación a la legislación vigente

Al contar el municipio de Doñinos de Salamanca con Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo con la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, la Modificación Propuesta se realiza conforme al artículo 58 de la citada ley.

Aunque no está en vigor el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el momento de la redacción del presente documento, al estar publicado con fecha 2 de febrero del presente año, la Modificación propuesta está realizada conforme lo que determina dicho Reglamento.

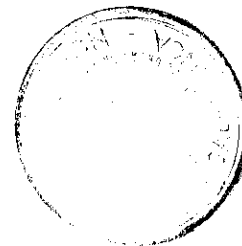
Igualmente hay que poner de manifiesto que la presente Modificación no tiene influencia alguna sobre el modelo territorial al no estar en vigor ningún instrumento de producción territorial en la zona.

La ordenación detallada del nuevo sector que se clasifica como urbanizable delimitado de uso residencial se establece en base a lo dispuesto en el artículo 44.3 de la expresada Ley 5/1999 y conforme a sus requisitos, introduciendo así en el planeamiento general las especificaciones de detalle suficientes para obtener directamente los derechos definidos en los artículos 19.2 y 17.2 de la Ley.

6.- Normativa urbanística. Ficha reguladora

El objeto de la presente Normativa urbanística es establecer las regulaciones mínimas para el nuevo sector que se clasifica y ordena mediante esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas, cuyos terrenos, actualmente rústicos de entorno urbano, se clasifican como suelo urbanizable delimitado de uso residencial, constituyéndose en un único sector de planeamiento parcial previsto para una sola unidad de actuación completa y cuya ordenación detallada se establece en la presente Modificación.

Las normas generales que serán de aplicación en el nuevo sector serán las siguientes:



Denominación del sector	Ur-R9
Superficie total	153.425 m ²
Superficie privada computable	151.875 m ²
Edificabilidad	0,35 m ² /m ²
Usos permitidos	Residencial
Usos ^{predominante} prohibidos	Industria en general
Usos compatibles	Los usos no designados expresamente como predominante o prohibido.
Densidad	25 Viv/ Ha
Nº máximo de viviendas	380 - 25 Viv/Ha
Nº mínimo de viviendas	304 - 20 Viv/Ha
Reserva. Viv. de protección pública	10 % Aprovechamiento lucrativo
Tipología edificación	Viviendas unifamiliares (aisladas, adosadas y pareadas) y viviendas colectivas
Reservas espacios libres (mínimo)	20 m ² /100 m ² edificables
Equipamientos (mínimo)	20 m ² /100 m ² edificables
Aparcamientos en vía pública (mínimo)	1 plaza/100 m ² edificables

Salamanca, Julio de 2004

EL INGENIERO DE CAMINOS

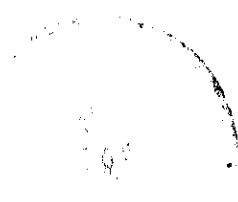
EL ARQUITECTO

[Handwritten signature of Francisco Ledesma García]

[Handwritten signature of Javier Gil Santos]

Fdo: Francisco Ledesma García

Fdo: Javier Gil Santos



6
 P.P. Ur. R9...
 Aprobado en sesión de 31-08-04...
 6 sept 2004

[Large handwritten signature]

DOCUMENTO N° 2
PLANOS



DOCUMENTO N° 2.- PLANOS

ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

- M.I.1.- Situación General
- M.I.2.- Clasificación del suelo vigente
- M.I.3.- Estructura de la propiedad

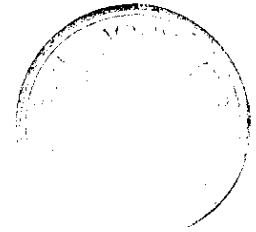
PLANOS DE PROYECTO

- M.P.1.- Clasificación propuesta del suelo
- M.P.2.- Zonificación urbanística propuesta



TEXTO REFUNDIDO
B) ORDENACIÓN DETALLADA

B) ORDENACIÓN DETALLADA



ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- Justificación

1.2.- Información urbanística

1.2.1.- Características del terreno

1.2.2.- Uso y edificaciones

1.2.3.- Estudio de la Estructura de la Propiedad del Suelo.

1.2.4.- Infraestructuras Urbanísticas.

1.3.- Objetivos y criterios

1.3.1.- Determinaciones

1.3.2.- Sistemas de actuación

1.4.- Examen, análisis y alternativas

1.5.- Descripción de la Ordenación

1.5.1.- Descripción general

1.5.2.- Descripción detallada

1.5.2.1.- VIVIENDAS

1.5.2.2.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1.5.2.3.- RED VIARIA, SERVICIOS Y APARCAMIENTOS

1.6.- Cuadros de características

2.- PLAN DE ETAPAS

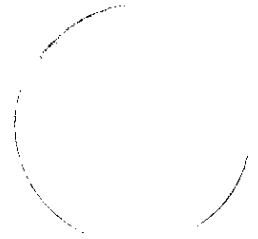
3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.1.- Características de la urbanización

3.2.- Presupuesto aproximado de las obras de urbanización

3.3.- Cargas externas asociadas al Sector

3.4.- Análisis de viabilidad económica



DOCUMENTO N° 2.- ORDENANZAS REGULADORAS

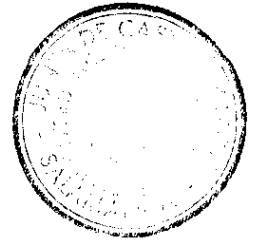
DOCUMENTO N° 3.- PLANOS

Planos de Información

Planos de Proyecto



DOCUMENTO N° 1
MEMORIA



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1.1.- Justificación

1.2.- Información urbanística

1.2.1.- Características del terreno

1.2.2.- Uso y edificaciones

1.2.3.- Estudio de la Estructura de la Propiedad del Suelo.

1.2.4.- Infraestructuras Urbanísticas.

1.3.- Objetivos y criterios

1.3.1.- Determinaciones

1.3.2.- Sistemas de actuación

1.4.- Examen, análisis y alternativas

1.5.- Descripción de la Ordenación

1.5.1.- Descripción general

1.5.2.- Descripción detallada

1.5.2.1.- VIVIENDAS

1.5.2.2.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1.5.2.3.- RED VIARIA, SERVICIOS Y APARCAMIENTOS

1.6.- Cuadros de características

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- JUSTIFICACIÓN

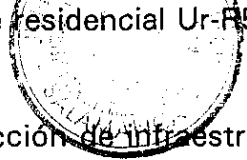
La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca, que antecede a la presente Ordenación Detallada, clasifica terrenos correspondientes al sector "Ur-R9" como suelo urbanizable para uso residencial, introduciéndose aquí las especificaciones para el ordenamiento de detalle, similar al planeamiento parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 44.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- Características del Terreno

Terreno ondulado con un desnivel desde el punto más alto, situado en el centro del límite sur, hacia ambos lados, y es la prolongación de los actuales sectores residenciales Ur-R5 y Ur-R6 hasta la franja de suelo con protección de infraestructuras destinada a contener en su día la futura variante de la carretera C-517.

El área afectada ocupa una superficie total de 153.425 m², según medición efectuada recientemente, de los cuales 1.550 m² corresponden a vías públicas actuales, en concreto del Camino de Cervero y el resto, 151.875 m², constituyen la superficie computable a efectos de obtener el aprovechamiento del sector. Este área presenta los siguientes linderos:

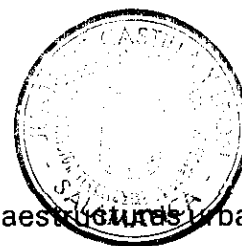
- 
- Por el norte limita con el sector urbanizable residencial Ur-R5.
 - Por el sur, con la franja de suelo de protección de infraestructuras para la futura variante de la carretera autonómica C-517.
 - Por el este con el sector de suelo urbanizable residencial Ur-R6, cuyo límite lo conforma el camino del Cervero.
 - Por el oeste con el Camino Rodera Molinera que está próximo al suelo rústico con protección agropecuaria-encinar.

1.2.2.- Uso y edificaciones

El uso del suelo en la actualidad es agrícola, aunque se aprecia que no tiene un esmerado cultivo, existiendo al límite sur del sector alguna edificación no representativa, ya que el resto del sector se encuentra libre de edificaciones.

1.2.3.- Estudio de la Estructura de la Propiedad del Suelo

La división del suelo o parcelario no presenta las características propias de fincas rústicas cultivables de pequeñas dimensiones y formas caprichosas, ya que la mayor parte del terreno está constituida por una parcela que pertenece a un único propietario, que es el promotor de la presente actuación urbanística. Existen otras parcelas de pequeñas dimensiones, que si se ajustan al modelo típico en estos municipios de la provincia salmantina.



1.2.4.- Infraestructuras urbanísticas

Dentro del sector no existen en la actualidad infraestructuras urbanísticas o de servicios, salvo el cruce de las líneas eléctricas de tendido aéreas en el borde este y cerca del borde oeste, pero en las proximidades existen elementos municipales que permiten la conexión con los mismos.

Abastecimiento

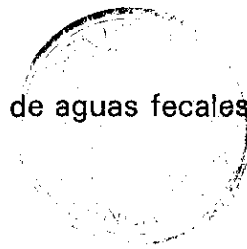
El municipio de Doñinos dispone de servicio de abastecimiento de agua. El servicio al sector estará conectado mediante dos ramales de suministro desde las calles de conexión al depósito municipal y conectarán directamente con un depósito de abastecimiento proyectado dentro del sector como servicio urbano. Este depósito será de 100.000 litros y se realizará conjuntamente con otro de similares características para riego.

El abastecimiento de agua al municipio se realiza a través de varios sondeos, el pertinente bombeo a un depósito sito en la calle Pérez Oliva, teniendo capacidad la red municipal para garantizar el suministro, aún así se proyecta un sondeo en la parcela 10B para refuerzo de la red de distribución existente en el municipio.

Alcantarillado

En cuanto al servicio de alcantarillado, el desarrollo edificado dispone de una red de saneamiento conectada a una depuradora ubicada en la cota inferior del municipio en la pedanía de Santibáñez del Río y que vierte al río Tormes teniendo capacidad la misma para depurar las aguas provenientes del Sector Ur-R9.

Se realizará una red separativa de aguas pluviales y de aguas fecales.



Energía eléctrica

La red de suministro de energía eléctrica se proyecta de acuerdo con las consultas efectuadas en la compañía suministradora, (IBERDROLA), y constará de dos centros de transformación con capacidad para dos máquinas de 630 KVA cada una, que se conectan a través de la línea de media tensión que actualmente cruza el sector de manera aérea, y que pasará a soterrarse mediante las canalizaciones subterráneas en la red viaria del Sector Ur-R5, soterramiento que se incluye en esta actuación.

Alumbrado público

Se proyecta un servicio de alumbrado público que se ajustarán a la normativa de las Normas Urbanísticas Municipales, conectado con el entramado del alumbrado de viales que conectan con el sector.

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

1.3.1.- Determinaciones

Es objeto de esta Ordenación Detallada el establecimiento de las especificaciones de detalle suficientes para obtener directamente los derechos definidos en los artículos 19.2 y 17.2 de la Ley 5/1999, para el sector de suelo urbanizable residencial "Ur-R9", en base a lo dispuesto en el artículo 44.3 de la ley expresada, en virtud del cual se incluyen las determinaciones de detalle arriba

mencionadas en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca, la cual clasifica el sector como suelo urbanizable delimitado de uso residencial.

En la Ordenación Detallada se ha tenido en cuenta el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de reciente publicación, (2 de febrero de 2004) aunque todavía no esté en vigor.

1.3.2.- Sistemas de Actuación

El artículo 74 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, determina los sistemas de actuación posibles y para el caso presente se establece el de Compensación, debiéndose seguir lo indicado en el art. 80 de la misma Ley.

El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad.

En el sistema de compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Para el Sector "Ur-R9", y según la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, se establecen unas zonas de suelo para uso residencial con tipología de viviendas unifamiliares, ya aisladas, pareadas, adosadas y agrupadas, o colectivas, con una edificabilidad máxima bruta de 0,35 m²/m², inferior a los establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de

Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 122 del citado Reglamento de Urbanismo que determinan una densidad máxima de 5.000 m² por hectárea, es decir 0,5 m²/m² de edificabilidad de uso predominante, en tanto no se redacte y aplique un Plan General, al tener el municipio una población menor a 20.000 habitantes. El número de viviendas por hectárea se fija en 20, igualmente inferior al límite establecido en los artículos mencionados.

1.4.- EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

La ordenación detallada para este Sector está condicionada principalmente por las determinaciones del Ayuntamiento, el planeamiento existente y el desarrollo de un modelo de ordenación urbana que debe configurar un ensanche integrado y continuo con el núcleo urbano actual, de forma que el centro urbano de Doñinos mantenga un modelo relativamente central respecto a la proliferación de extensiones considerables de vivienda unifamiliar basada en modelos de urbanización de carácter privado.

Las alternativas fundamentales, una vez establecidas las condiciones básicas en el planeamiento general, se concretan en la progresividad dentro de la distribución de densidades.

Como principal alternativa al desarrollo urbano basado principalmente en dos modelos contrapuestos, que podrían formularse como la vivienda en bloque que se desarrolla en el núcleo urbano, y la vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada que se desarrolla en los ensanches de urbanizaciones, se ha considerado conveniente incorporar un modelo intermedio o de transición basado en el concepto de "Edificación Abierta".

Este modelo se basa en la configuración de bloques de vivienda en plantas, es decir sin suelo vinculado directamente a cada vivienda que siguen configurándose sobre el modelo de división horizontal de la propiedad, pero con una proporción apreciable de suelo o espacio libre vinculado al bloque o conjunto de viviendas, de forma que en cada bloque deba existir una proporción mínima de espacios libres ajardinados y mantenidos en régimen de comunidad o división de propiedad horizontal.

Este tipo de bloques se ha establecido con alturas de tres plantas y con el uso de ascensor obligatorio, pero por otra parte el volumen aparente y el aspecto visual no genera volúmenes excesivos o desproporcionados.

Este modelo de tipología urbana facilita una distribución espacial más gradual entre los modelos de vivienda en bloque - vivienda unifamiliar y por tanto permite estructurar y coordinar de forma integrada el conjunto total.

1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.5.1.- Descripción general

Quedan determinados tanto los terrenos previstos para ser edificables públicos o privados como los destinados a espacios libres, viales, aparcamientos y demás elementos que se detallan en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo.

El trazado de la urbanización se plantea como desarrollo de lo establecido en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Doñinos en este Sector, con la creación de dos viales laterales de 16,00 m. de anchura.



Se establece el trazado con viales paralelos a la línea de circunvalación y la creación de una glorieta central que sirve de charnela entre los espacios de equipamiento situados junto al Sector Ur-R5 desarrollado al norte, para que su trasera tenga al menos zonas verdes y espacios libres y queden estos centralizados en ambos desarrollos.

Por otra parte se aumenta la anchura del vial central pasando de 12,00 m. a 18,00 m. sirviendo de eje central del Sector, al que dan fachada los espacios de equipamiento y zonas verdes.

Se opta por un desarrollo lineal de edificación a lo largo de la avenida principal y la creación de viviendas colectivas residenciales (30% aproximadamente) de aceptables espacios libres de uso privado, aumentando así las zonas verdes y pudiendo desarrollar viviendas en bloque, todas exteriores con la orientación sur y retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

Se desarrolla el resto como manzanas de viviendas unifamiliares, aislada, adosadas, pareadas y agrupadas, siendo la mayoría pareada y agrupada.

Se establecen frentes de crujías en parcelas de 7,50 mínimos para las adosadas y 11,00 para las pareadas, para poder desarrollar viviendas con más de una estancia con vistas a la calle exterior.

De acuerdo con las directrices establecidas por el Ayuntamiento, la distribución de tipologías y aprovechamientos no debe ser uniforme en todo el sector. De acuerdo con esas determinaciones se ha optado por establecer varias zonas de aprovechamiento, diferenciando una zona de mayor densidad en la calle central y una transición más gradual de la densidad y aprovechamiento, hacia la

periferia del núcleo del sector, tratando de solapar o establecer continuidad con los sectores contiguos ya urbanizados o proyectados de vivienda unifamiliar.

Las tipologías edificatorias varían entre la continuidad con las existentes en los planes parciales colindantes y la configuración de viviendas en bloque exento residencial, de baja altura, a lo largo de la vía principal, con el fin de lograr una mayor incidencia del crecimiento sobre esta y la configuración de edificación abierta al estar retranqueadas con respecto a la calle y de poco fondo que sirve de transición entre las zonas de vivienda unifamiliar.

Esta edificación se proyecta con el fin de desarrollar vivienda en bloque o apartamento, pero con una incidencia o proporción de espacio libre importante dentro de la propia parcela en régimen de propiedad horizontal. Se proyectan bloques de tres plantas, (obligatoriedad de ascensor) y una ocupación máxima de suelo de parcela del 40%

En las manzanas colindantes con el sector Ur-R6, junto al Camino del Cervero, se ubica la ordenación de tipología de vivienda unifamiliar aislada y al otro extremo, junto al Camino Rodería Molinera se ubican tipologías de vivienda unifamiliar pareada y parte aislada para establecer la transición y continuidad hacia el Sector Ur-R5 colindante y con el casco urbano.

La calificación y regulación detallada de usos, intensidades y tipologías edificatorias por manzanas se define y concreta en los planos de ordenación presentados.

En dichos planos se estructura mediante la configuración de la red viaria un conjunto de manzanas y zonas homogéneas definidas e identificadas mediante siglas y tramas de color en los cuadros correspondientes.

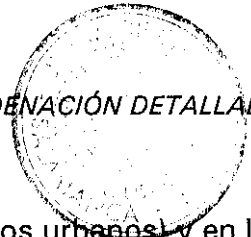
En los cuadros que se incluyen, se detallan zonas y superficies por manzanas, incluyendo un número de referencia, la superficie de suelo, el número de viviendas máximo asignado, la edificabilidad a construir en cada manzana, y el índice de edificabilidad aplicable a la superficie neta de cada parcela que regula la intensidad de uso.

En estos cuadros se identifican y diferencian las zonas homogéneas que corresponden a dominio privado y a dominio público, estableciendo para todas las dotaciones previstas, el carácter de dominio público, excepto el de equipamiento, siendo privado el 49%. La edificabilidad asignada a la dotación pública, por su condición de dominio público, se considera fuera o a mayores de la edificabilidad asignada por el planeamiento general de 0,35 m²/m² de acuerdo con el Art. 39.2.a de la Ley 5/1999.

Las zonas asignadas y reguladas con aprovechamientos lucrativos en este sector son las siguientes:

- REA Vivienda en Bloque Abierto
- UAD Vivienda Unifamiliar Adosada
- UAS Vivienda Unifamiliar Aislada
- UAP Vivienda Unifamiliar Pareada
- UAG Vivienda Unifamiliar Agrupada

Las condiciones de urbanización se definen en los planos de ordenación,



(Alineaciones, Perfiles longitudinales, Secciones tipo y Servicios urbanos) y en las Ordenanzas correspondientes.

El conjunto de dotaciones urbanísticas se configura de acuerdo con el Art. 38 de la Ley 5/1999 por:

- RV Vías Públicas
- SU Servicios Urbanos
- EL Espacios Libres
- EQP Equipamiento público
- EQC Equipamiento privado

Estas se identifican en los planos de ordenación con las tramas correspondientes, y para todas ellas se establece su carácter público (excepto el equipamiento privado EQC), vinculando la obtención de los terrenos correspondientes a la aprobación del proyecto de actuación.

Además de estas se identifica la zona SRPIC Suelo con protección de infraestructuras-carreteras, fuera del ámbito del sector, pero que se identifica en planos por condicionar al Plan Parcial su "Línea de Protección de la Edificación" a 16,50 metros del límite de la zona SRPIC dentro del Sector.

1.5.2.- **Descripción detallada**



1.5.2.1.- VIVIENDAS

R.E.A.- Vivienda en bloque abierto

Situación tipología: Manzanas N^{os} 7 y 11

Esta zona se define y regula sobre cuatro áreas ubicadas en las Manzanas Nos 7 y 11, en la calle A frente a las zonas de Equipamiento y zonas Verdes, configurando visualmente la misma y con geometría paralela a esta. Se crean con el fin de establecer una modelo de tipología intermedia entre la edificación del núcleo urbano tradicional y los ensanches de vivienda unifamiliar.

Este modelo pretende satisfacer una cierta demanda de vivienda exterior en un entorno de espacios amplios y poco congestionados, pero sin una vinculación directa al suelo o la parcela de régimen privado sino que las zonas ajardinadas y espacios libres se constituyen en régimen de comunidad como división horizontal de la propiedad, y tienen una magnitud suficientemente amplia para permitir la realización de ciertos equipamientos privados y jardines de cierta entidad.

Esta tipología se configura con bloque de tres plantas de altura por parcela, con instalación de ascensor obligatorio que asegure un nivel de confort y comodidad que se considera conveniente para fomentar el atractivo hacia un tipo de usuario de medio-bajo nivel económico.

Se proyectan con esta tipología un total de 96 viviendas representando al 31% del número total de viviendas del Sector. La ocupación máxima de suelo que se considera adecuada para el correcto funcionamiento de este modelo en cada manzana de esta tipología será del 40% de su solar.

Cada bloque tendrá unas dimensiones máximas de 80,00 mts de largo, paralelo a la calle, por 12,00 m. de fondo es decir 960 m² de superficie en planta como máximo.

Estas parcelas corresponden a:

MANZANA 7A (REA-1): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.416,00 m². y se asignan 24 viviendas en la parcela con una edificabilidad 115,00 m²/vivienda, siendo la global en el bloque de 2.760,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 1,14 m² construidos por m² de suelo. Ocupación máxima 40%.

MANZANA 7B (REA-2): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.579,70 m². y se asignan 24 viviendas en la parcela con una edificabilidad 115,00 m²/vivienda, siendo la global en el bloque de 2.760,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 1,07 m² construidos por m² de suelo. Ocupación máxima 40%.

MANZANA 11A (REA-3): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.579,70 m². y se asignan 24 viviendas en la parcela con una edificabilidad 115,00 m²/vivienda, siendo la global en el bloque de 2.760,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 1,07 m² construidos por m² de suelo. Ocupación máxima 40%.

MANZANA 11B (REA-4): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.416,00 m². y se asignan 24 viviendas en la parcela con una edificabilidad 115,00 m²/vivienda, siendo la global en el bloque de 2.760,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 1,14 m² construidos por m² de suelo. Ocupación máxima 40%.

Las condiciones de altura y volumen (número de plantas, altura máxima, y ocupación) y alineaciones que se asignan, corresponden a tres plantas sobre rasante, con instalación obligatoria de ascensor que contribuye a reforzar un cierto carácter "urbano". La ocupación máxima del suelo se establece en el 40% con el fin de que dispongan de zonas ajardinadas alrededor de cada bloque pudiéndose ocupar parte de estas zonas verdes como privativas dentro de la parcela para las viviendas en planta baja. Se establece un retranqueo a la calle principal de 7,00 m. y 6,00 m. a fondo de parcela y linderos.

El número de viviendas se ha determinado considerando una proporción equivalente a una vivienda por cada 105-115 m² de edificabilidad de cada manzana. Se podrá proyectar un 20% de la edificabilidad como máximo en plantas bajas, como locales comerciales a fin de potenciar esta actividad en la calle central, frente a los equipamientos y zonas verdes.

La determinación de este índice se realiza mediante aproximaciones sucesivas, analizando la distribución de edificabilidades entre las diferentes zonas y la proporción de viviendas / tamaño medio, entre las diferentes tipologías y usos asignados, ya que la suma de todas las zonas del sector se debe mantener dentro del límite asignado en el planeamiento general.

De acuerdo con los parámetros establecidos en esta zona la superficie media por vivienda resultante es de 115,00 m² la cual se considera adecuada para

fomentar un cierto nivel medio en la misma. Se establecen como límites de la zona, tanto el número máximo de viviendas como el índice de edificabilidad sobre cada parcela.

U.A.D.- Vivienda unifamiliar adosada

Situación tipología: Manzanas N^{os} 7 y 11

Esta zona se define y regula sobre un conjunto de cuatro áreas ubicadas en las Manzanas Nos 7 y 11, junto a la tipología de vivienda en bloque abierto y al sur de este, para evitar reducir el soleamiento del mismo. Esta zona se configura siguiendo el modelo más o menos tradicional de vivienda unifamiliar adosada pero con la particularidad de aumentar el ancho de estas parcelas de lo establecido como más común, a fin de poder desarrollar viviendas adosadas con dos o más piezas exteriores (a la calle) y con el fin de poder establecer ajardinamiento obligatorio en el frente o la situación de garaje en planta baja a línea de fachada.

Esta tipología se configura como un conjunto de manzanas donde existe la capacidad para ubicar el número de viviendas asignado en sus frentes de fachada considerando una proporción media de 9,00 mts de frente de fachada por cada vivienda. En todo caso la distribución final de las viviendas y su configuración como alineaciones uniformes sobre la fachadas o bien en otro tipo de agrupaciones como conjuntos de pareados etc. debe corresponder al proyecto de edificación, por lo que en la ordenanza se considera conveniente permitir cualquier tipo de agrupación, siempre que se mantenga una vinculación de cada vivienda con una zona de suelo exclusivo y el acceso directo desde el exterior a la vivienda.



Estas parcelas corresponden a:

MANZANA 7C (UAD-1): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.416,00 m² y se asignan 10 viviendas, con una edificabilidad global de 1.700,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,70 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 7E (UAD-2): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.416,00 m² y se asignan 10 viviendas, con una edificabilidad global de 1.700,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,70 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 11C (UAD-3): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.416,00 m² y se asignan 10 viviendas, con una edificabilidad global de 1.700,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,70 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 11E (UAD-4): Tiene una superficie de suelo parcelable de 2.416,00 m² y se asignan 10 viviendas, con una edificabilidad global de 1.700,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,70 m² construidos por m² de suelo.

La edificabilidad global en las cuatro áreas es de 6.800,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,70 m² construidos por m² de suelo total.

El número de viviendas se ha determinado considerando una proporción aproximada de una vivienda por cada 240 m² de suelo parcelable. En esta zonificación, se excluye la compatibilidad general de los usos comerciales o de locales con acceso público que pueden suponer una alteración significativa o incomodidades en las capacidades del tráfico rodado o el aparcamiento sobre las vías públicas.



Las condiciones de altura y volumen (número de plantas, altura máxima, y ocupación) y retranqueos que se asignan, corresponden a una tipología tradicional de vivienda unifamiliar, considerando un máximo de dos plantas sobre rasante e incluso la posibilidad de aprovechamiento del espacio bajo cubierta, ya que este parece constituir una preferencia clara en las demandas sociales de este tipo de viviendas. La ocupación máxima de suelo se considera que debe ser lo suficientemente amplia como para posibilitar que en su caso las viviendas puedan desarrollar al menos la mitad de su programa en una planta baja a nivel de suelo, lo que correspondería a un valor del 50% de ocupación del suelo en una parcela media, incluido en este valor la ocupación de garaje en el caso de desarrollarse en planta baja.

Se establece una parcela mínima de 225,00 m² con retranqueos obligatorios de la edificación de 7,00 m. a calle y de 6,00 m. a fondo de parcela, salvo en casos de proyectar el garaje en planta baja que se podrá situar a línea de fachada a calle con una sola planta y con fachada máxima de 5,50 m. a fin de poder tener la vivienda la posibilidad de dos plazas de aparcamiento.

De acuerdo con los parámetros establecidos y proyectados para esta tipología en estas manzanas, la superficie media de parcela por vivienda resultante es de 225,00 m² (salvo las de los extremos que serán superiores), la cual se considera adecuada para tipologías de vivienda unifamiliar adosada de un cierto nivel.

U.A.P.- Vivienda unifamiliar pareada

Situación tipología: Manzanas N^{os} 2, 3 y 5

Esta zona se define y regula sobre un conjunto de tres manzanas ubicadas en la zona oeste del Sector y entre el camino Roderá Molinera y la zona central junto a las restantes tipologías. Igualmente que la tipología adosada, esta zona se configura siguiendo el modelo más o menos tradicional de vivienda unifamiliar pareada pero con la particularidad de aumentar el ancho de las parcelas de lo establecido como más común a fin de poder desarrollar viviendas pareadas con dos o más piezas exteriores (a la calle) y con el fin de poder establecer ajardinamiento en el frente y lateralmente o la situación de garaje en planta baja.

Esta tipología se configura como un conjunto de manzanas donde existe la capacidad para ubicar el número de viviendas asignado en sus frentes de fachada considerando una proporción media de 11,00 m. mínimo de frente de fachada en las viviendas. En todo caso la distribución final de las viviendas y su configuración como alineaciones uniformes sobre la fachadas o bien en otro tipo de agrupaciones como conjuntos unifamiliares, adosados o en racimos de cuatro viviendas etc. debe corresponder al proyecto de edificación, por lo que en la ordenanza se considera conveniente permitir cualquier tipo de agrupación, siempre que se mantenga una vinculación de cada vivienda con una zona de suelo exclusivo, y el acceso directo desde el exterior a la vivienda.

Estas manzanas corresponden a los números:

MANZANA 2B (UAP-1): Tiene una superficie de suelo parcelable de 5.899,45 m² y se asignan 16 viviendas con una edificabilidad global de 3.040,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,52 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 3 (UAP-2): Tiene una superficie de suelo parcelable de 6.613,55 m² y se asignan 16 viviendas con una edificabilidad global de 3.040,00 m². que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,46 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 5 (UAP-3): Tiene una superficie de suelo parcelable de 8.095,10 m² y se asignan 20 viviendas con una edificabilidad global de 3.800,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,47 m² construidos por m² de suelo.

Total suelo parcelable de esta tipología 20.608,10 m² y 52 viviendas.

El número de viviendas se ha determinado considerando una proporción aproximada de una vivienda por cada 340 m² de suelo parcelable. En esta zonificación, se excluye la compatibilidad general de los usos comerciales o de locales con acceso público que pueden suponer una alteración significativa o incomodidades en las capacidades del tráfico rodado o el aparcamiento sobre las vías públicas.

Las condiciones de altura y volumen (número de plantas, altura máxima, y ocupación) y retranqueos que se asignan, corresponden a una tipología tradicional de vivienda unifamiliar, considerando un máximo de dos plantas sobre rasante e incluso la posibilidad de aprovechamiento del espacio bajo cubierta, ya que este parece constituir una preferencia clara en las demandas sociales de este tipo de viviendas. La ocupación máxima de suelo se considera que debe ser lo suficientemente amplia como para posibilitar que en su caso las viviendas puedan

desarrollar al menos las tres cuartas partes de su programa en una planta baja a nivel de suelo, lo que correspondería a un valor inferior al 50% de ocupación del suelo en una parcela media.

Se establece una parcela mínima de 340,00 m² con retranqueos obligatorios de la edificación de 7,00 mts. a calle y a fondo de parcela de 6,00 mts salvo en casos de proyectar el garaje en planta baja que se podrá situar a línea de calle con una sola planta y con fachada máxima de 6,00 mts. a fin de poder tener la vivienda la posibilidad de dos plazas de aparcamiento.

De acuerdo con los parámetros establecidos en esta zona la superficie media por vivienda resultante es de 350,00 m² (salvo las de los extremos que serán superiores), la cual se considera adecuada para tipologías de vivienda unifamiliar de un cierto nivel.

U.A.S.- Vivienda unifamiliar aislada

Situación tipología: Manzanas N^{os} 1, 4 y 14

Esta tipología se configura como viviendas unifamiliares aisladas condicionadas por la dimensión de la manzana donde están ubicadas así como establecer para esta tipología en el Sector una parcela mínima de 350,00 m² para la tipología UAS-1 y UAS-2 en las Manzanas 1 y 4 y de 700,00 m² para la tipología UAS-3 en la Manzana 14. Se establece esta diferencia por adecuar las parcelas de las tipologías UAS-1 y UAS-2 a las colindantes municipales de cesión, desarrolladas en el Plan Parcial Ur-R5 contiguo.



Se proyecta un frente de fachada mínimo de 15,00 mts para la tipología de vivienda unifamiliar aislada y en la Manzana 14 (UAS-3) un fondo medio de cada parcela en torno a 30 mts el cual se considera adecuado para desarrollar una vivienda unifamiliar económica pero manteniendo una separación adecuada de los linderos o límites con las parcelas colindantes de 3,00 mts lo que nos implica una fachada mínima a vial de 9,00 mts que permite desarrollar dos o más piezas vívderas a fachada.

La existencia de estas dos zonas diferenciadas es debido a que las tipologías UAS-1 y UAS-2 se plantean como conexión al casco urbano y siguiendo con las características de aquel. Estas se ubican en el límite oeste del sector junto al casco urbano en la Manzana 1 y en la Manzana 2 separada de la zona de Equipamiento Privado EQC, por desarrollar una pequeña calle de 10,00 mts como continuación de la ya iniciada por el Ayuntamiento. En el límite opuesto es decir al este y lindando con el sector a desarrollar Ur-R6, en la manzana 14, se sitúa la tipología UAS-3.

MANZANA 1 (UAS-1): Tiene esta manzana una superficie de suelo parcelable de 2.716,50 m² y se asignan 5 viviendas con una edificabilidad global de 1.250,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,46 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 4 (UAS-2): Esta manzana tiene una superficie de suelo parcelable de 2.949,00 m² y se asignan 5 viviendas con una edificabilidad global de 1.250,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,42 m² construidos por m² de suelo.

Total suelo parcelable de esta tipología 5.665,50m² y 10 viviendas.

El número de viviendas se ha determinado considerando una proporción equivalente a una vivienda por cada 566,55 m² de suelo parcelable y dotar como mínimo a cada vivienda de 300,00 m² de suelo parcelable.

MANZANA 14 (UAS-3): Esta manzana tiene una superficie de suelo parcelable de 11.314,55 m² y se asignan 13 viviendas con una edificabilidad global de 3.900,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,34 m² construidos por m² de suelo.

El número de viviendas se ha determinado considerando una proporción equivalente a una vivienda por cada 870,35 m² de suelo parcelable y dotar como mínimo a cada vivienda de 700,00 m² de suelo parcelable.

En esta tipología, se excluye la compatibilidad general de los usos comerciales o de locales con acceso público que pueden suponer una alteración significativa o incomodidades en las capacidades del tráfico rodado o el aparcamiento sobre las vías públicas

Las condiciones de altura y volumen (número de plantas, altura máxima, y ocupación) que se asignan, corresponden a una tipología tradicional de vivienda unifamiliar, considerando un máximo de dos plantas sobre rasante e incluso la posibilidad de aprovechamiento del espacio bajo cubierta, ya que este parece constituir una preferencia clara en las demandas sociales de este tipo de viviendas. La ocupación máxima de suelo se considera que debe ser lo suficientemente amplia como para posibilitar que en su caso las viviendas puedan desarrollar dos terceras partes de su programa en una planta baja a nivel de suelo, lo que correspondería a un 50% de ocupación en las tipologías UAS-1, UAS-2 y un 40% de ocupación en las tipologías UAS-3.

De acuerdo con los parámetros establecidos en esta zona la superficie media por vivienda resultante es de 566,55 m² con una edificabilidad 250,00 m² en las parcelas UAS-1 y UAS-2 y en la zona UAS-3 la superficie media por vivienda resultante es de 870,35 m² con una edificabilidad 300,00 m² las cuales se considera convenientes para tipologías de vivienda unifamiliar de nivel económico, especialmente si se considera que la incidencia global de su número (23) en el total del sector (307) es poco significativa (7 %).

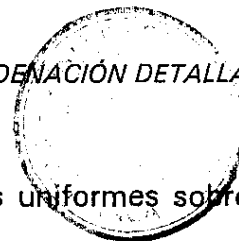
U.A.G.- Vivienda unifamiliar agrupada

Situación tipología: Manzanas N^{os} 8, 9, 12 y 13

Esta tipología se define y regula sobre un conjunto de cuatro Manzanas ubicadas en la zona sur del Sector y de desarrollo paralelo a la línea marcada por la demarcación de Carreteras para la próxima circunvalación como límite del Sector.

Igualmente que la tipología pareada, esta zona se configura siguiendo un modelo de reciente demanda como diseño mixto entre la vivienda unifamiliar pareada y adosada pero que permite un espacio libre de ajardinamiento por parcela mayor, con fachada en "L" a fin de poder desarrollar en las viviendas todas las piezas exteriores y con la posibilidad de creación de pequeños patios interiores de ventilación para baños y como tendederos comunes a ellas.

Esta tipología se configura como un conjunto de manzanas donde existe la capacidad para ubicar el número de viviendas asignado en sus frentes de fachada, considerando una proporción media de 17,40 m. de frente de fachada por cada vivienda y fondo de parcela de 15,00 m. En todo caso la distribución



final de las viviendas y su configuración como alineaciones uniformes sobre la fachadas o bien en otro tipo de agrupaciones como conjuntos unifamiliares, adosados o pareados a la alternativa de racimos de cuatro viviendas, debe corresponder al proyecto de edificación, por lo que en la ordenanza se considera conveniente permitir cualquier tipo de agrupación, siempre que se mantenga una vinculación de cada vivienda con una zona de suelo exclusivo, y el acceso directo desde el exterior a la vivienda.

MANZANA 8 (UAG-1): Tiene una superficie de suelo parcelable de 6.228,00 m² y se asignan 24 viviendas por parcela con una edificabilidad de 4.440,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,71 m² construidos por m² de suelo.

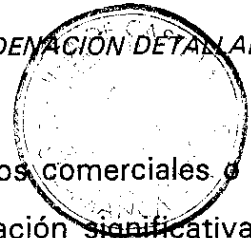
MANZANA 9 (UAG-2): Tiene una superficie de suelo parcelable de 6.299,65 m² y se asignan 24 viviendas por parcela con una edificabilidad de 4.440,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,70 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 12 (UAG-3): Tiene una superficie de suelo parcelable de 6.228,00 m² y se asignan 24 viviendas por parcela con una edificabilidad de 4.440,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,71 m² construidos por m² de suelo.

MANZANA 13 (UAG-4): Tiene una superficie de suelo parcelable de 6.228,00 m² y se asignan 24 viviendas por parcela con una edificabilidad de 4.440,00 m² que corresponde a un índice de edificabilidad de 0,71 m² construidos por m² de suelo.

Total suelo parcelable de esta tipología 24.983,65 m² y 96 viviendas.

El número de viviendas se ha determinado considerando una proporción aproximada de una vivienda por cada 260 m² de suelo parcelable. En esta

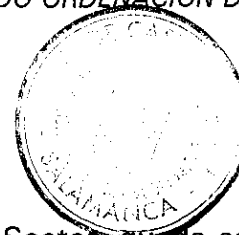


zonificación, se excluye la compatibilidad general de los usos comerciales o de locales con acceso público que pueden suponer una alteración significativa o incomodidades en las capacidades del tráfico rodado o el aparcamiento sobre las vías públicas.

Las condiciones de altura y volumen (número de plantas, altura máxima, y ocupación) y retranqueos que se asignan, corresponden a una tipología tradicional de vivienda unifamiliar, considerando un máximo de dos plantas sobre rasante e incluso la posibilidad de aprovechamiento del espacio bajo cubierta, ya que este parece constituir una preferencia clara en las demandas sociales de este tipo de viviendas. La ocupación máxima de suelo se considera que debe ser lo suficientemente como para posibilitar que en su caso las viviendas puedan desarrollar aproximadamente dos terceras partes de su programa en una planta baja a nivel de suelo, lo que correspondería a un valor del 50% de ocupación del suelo en una parcela media.

Se establece una parcela mínima de 250,00 m² con retranqueos obligatorios de la edificación de 7,00 m. a calle y posibilidad de adosarse a fondo de parcela y a un lateral, con retranqueo de 4,00 m. al otro lateral. Se podrá proyectar el garaje en planta baja que se podrá situar a línea de calle con una sola planta y con fachada máxima de 6,00 m.

De acuerdo con los parámetros establecidos en esta zona la superficie media por vivienda resultante es de aproximadamente 260,00 m², o bien algo superior si se reparte proporcionalmente en cada manzana.



1.5.2.2.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El conjunto de dotaciones a desarrollar en el Sector, queda establecido por el Art. 38 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como:

- RV Vías Públicas
- SU Servicios Urbanos
- EL Espacios Libres
- EQP Equipamiento público
- EQC Equipamiento privado

Entendiendo como Equipamientos públicos y privados, el sistemas de construcciones o edificios y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y aquellos otros que resulten necesarios.

El desarrollo de este Sector se ha basado en una configuración de la red viaria que se ajusta a las directrices establecidas en el planeamiento general y sirve a su vez de base para estructurar y ordenar en torno a él y a su funcionamiento todo el conjunto de sistemas y espacios que configuran las distintas zonas de aprovechamientos privados o el resto de la dotaciones.

A continuación se describen y justifican las características y determinaciones de las diferentes dotaciones que en el caso de los equipamientos han sido considerados de dominio público el 51 % de su totalidad.

Las magnitudes mínimas de estas dotaciones se determinan de acuerdo con el Art. 42.2 de la Ley 5/1999.



E.L.- Sistema de espacios libres

Esta configurado por el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan está configurado por las Parcelas EL-1 en la Manzana 6, área 6C de 4.002,85 m² y la Parcela EL-2 en la Manzana 10, área 10A de 8.610,60 m², que totalizan una superficie de 12.613,45 m² los cuales, respecto a una superficie edificable de 53.156,00 m² representan 23,73 m² por cada 100 m² construidos (superior a 20,00 m²). Es decir se incrementa una superficie de 1.982,25 m² de espacios libres en el presente Sector de los obligados por Ley.

Las Parcelas EL-1 y EL-2 se sitúan en la zona central al norte del Sector y como enlace con el Sector contiguo Ur-R5 por iniciativa municipal. Esta zona dispone de una topografía con desniveles acusado solamente en la parte este de la manzana EL-2, pero se considera adecuada para configurar espacios ajardinados con varios niveles de tipo aterrazado y además la plantación de arbolado en la misma permitirá un relativo aislamiento de las molestias que puede ocasionar el ruido del tráfico a las traseras de las viviendas proyectadas en el Sector contiguo.

Los espacios libres se ajustaran a las Normas Generales para ellos definidas en las Normas Urbanísticas de Doñinos.



NORMAS GENERALES PARA LOS ESPACIOS LIBRES.

ÁMBITO:

Está integrado por los espacios destinados a parques, jardines, zonas libres y verdes y zonas peatonales.

CONDICIONES:

- 1.- *Dominio: Público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes.*
- 2.- *Carácter de Uso: Público.*
- 3.- *Usos Permitidos: Pavimentaciones, bancos, estanques, fuentes públicas, arbolado, etc..*

En cuanto a edificaciones, serán de iniciativa pública, tales como parques infantiles, instalaciones deportivas, exposiciones al aire libre, monumentos y análogos, o concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como kioscos para periódicos, bares, casetas de flores, estancos, etc., sin sobrepasar el 0,5 % de la superficie total de la zona.

Independientemente de las instalaciones anteriores, éstas zonas podrán albergar otras destinadas a servicios públicos, como depósitos de agua, depuradoras, etc., debiendo tratarse exteriormente de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

- 4.- *Usos Prohibidos: los no especificados.*
- 5.- *Los cerramientos tendrán una altura máxima de 0,50 m. si se trata de elementos opacos, se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.*
- 6.- *Condiciones de la edificación:*

* <i>Ocupación parcela</i>	<i>0,5 %</i>
* <i>Volumen construible</i>	<i>0,01 m³/m².</i>
* <i>Altura de edificación</i>	<i>3 mts. máximo.</i>

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los

estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

E.Q.- Sistema de equipamientos

El sistema de equipamientos está configurado por las manzanas 6A - EQP y 6B - EQC siendo la principal diferencia entre ellas la titularidad.

La Ley 5/1999 no establece la obligatoriedad de que los equipamientos deban de ser públicos, dejando reservado al planificador municipal el porcentaje de los terrenos de equipamiento de titularidad pública. El Ayuntamiento de Doñinos estima la posibilidad de configurar en el Sector, que como máximo un 50% de la superficie destinada a equipamientos pudieran ser de titularidad privada, para dar servicio a un pronto desarrollo comercial en la zona de iniciativa particular.

Es por ello que se establecen dos parcelas en la Manzana N°6, destinadas a equipamientos, una la Parcela 6B - EQP de titularidad pública de 5.690,65 m² de superficie y otra la Parcela 6A - EQC de titularidad privada de 5.104,00 m² de superficie, que conjuntamente totalizan 10.794,65 m² los cuales, respecto a una superficie edificable de 53.156,00 m² representan 20,31m² por cada 100 m² construidos. (Superior a los 20,00 m² de superficie mínima fijada por la Ley).

a).- EQP - Sistema de Equipamientos públicos.

En la Manzana N°6, la Parcela 6B - EQP está destinada a equipamiento público de 5.690,65 m² de superficie que se corresponde con el 53% de la superficie total de equipamientos.

Está enclavada entre la Parcela de equipamiento privado 6A y la Parcela 6C - EL-1 de Dotación de Espacios Libres y su destino será determinado por la corporación municipal.

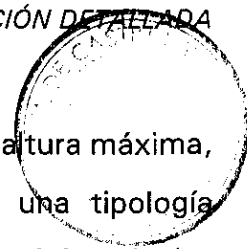
Esta manzana es colindante con la que albergará los Espacios Libres EL-1, que se desarrolla y permite configurar un conjunto de 9.693,50 m² (cerca de una hectárea) de dominio público y podrá ser destinado a Equipamientos de carácter deportivo principalmente. Dado el ritmo de crecimiento y la población cada vez más necesitada de zonas deportivas en Doñinos se considera que previsiblemente en los próximos años será necesario realizar algún centro socio-deportivo, siendo ésta una de las ubicaciones que se consideran más adecuadas para ello.

En esta manzana se ha contemplado su ubicación con fachada a la vía principal del Sector y se ha considerado especialmente adecuada para emplazar algún edificio singular y de relevancia estética y visual con aparcamientos en batería y barrera arbolada de protección.

b).- EQC - Sistema de Equipamientos Privados

En la Manzana N°6, la Parcela 6A - EQC está destinada a equipamiento privado de 5.104,00 m² de superficie que se corresponde con el 47% de la superficie total de equipamientos.

Está enclavada junto a la parcela de Equipamiento Público y se ha contemplado también su ubicación con fachada a la vía principal del Sector, considerándose también especialmente adecuada para emplazar algún edificio singular comercial y de relevancia estética y visual con aparcamientos en batería y barrera arbolada de protección.



Las condiciones de altura y volumen (número de plantas, altura máxima, y ocupación) y retranqueos que se asignan, corresponden a una tipología tradicional de edificio exento dentro de la parcela, considerando un máximo de dos plantas sobre rasante

La ocupación máxima de suelo se considera que debe ser lo suficientemente amplia como para posibilitar que pueda desarrollarse el total de la edificabilidad establecida en 0,25 m²/m² en una sola planta, es decir 1.276,00 m² edificables.

La ocupación máxima se establece en el 25% dejando el resto para aparcamientos y ajardinamiento, siendo este al menos un 40% del resto de la superficie ocupada por la edificación. Se podrá ocupar bajo rasante el 60% de la parcela no proyectándose sótanos bajo el área ajardinada.

Se establecerá la obligatoriedad de proyectar de una plaza de aparcamiento por cada 25,00 m² construidos de uso comercial y cada 100,00 m² construidos en el resto de usos que pueden ubicarse en superficie o en sótano ajenas al Art. 44.3.b de la Ley 5/1999, exclusivas para dicho equipamiento.

Los usos permitidos se establecen según las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos que a continuación se describen:

Uso terciario intensivo vinculado a uso principal o equipamiento

1. *Oficinas de primera categoría, situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 mts cuadrados.*
2. *Oficinas de segunda categoría, situadas en edificio exclusivo o mezcladas, hasta 500 mts*

cuadrados de superficie,

3. Comercio de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados de superficie.



4. Comercio de segunda categoría, sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales, salvo las excepciones que marque la normativa específica

5. Hotelero de primera categoría, situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

6. Hotelero de segunda categoría, sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

7. Espectáculos de primera categoría, situados en sótano y baja, hasta 250 espectadores.

8. Espectáculos de segunda categoría, sin límite, en edificios exclusivos.

9. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría. en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados.

10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

1.5.2.3.- RED VIARIA, SERVICIOS Y APARCAMIENTOS

R.V.- Red viaria y aparcamiento

La Red Viaria general de todo el sector se apoya en las determinaciones vinculantes establecidas en el planeamiento general desarrollándolas y complementando estas con una red viaria ortogonal a apoyada en la continuidad con la trama urbana disponible. La descripción de la misma se efectúa con cierto



detalle en el apartado correspondiente a "Ordenación General" de este mismo documento.

Como elemento de continuidad con el núcleo actual, se desarrollan los viales laterales y tres viales de conexión con el sector Ur-R5 urbanizado. Se proyecta una vía longitudinal principal de 18,00 m. con rotonda intermedia de 50,00 m. de diámetro que sirve de punto de referencia para el desarrollo de las zonas de equipamiento y zonas verdes del sector. Así mismo se remata todo el sector con un vial de 12,00 m. con carril-bici para dar continuidad en el futuro con una ronda perimetral al municipio.

Los viales se proyectan en general con anchura total de 12,00 m.

Como elementos singulares dentro de la red viaria, cabe destacar la rotonda central de 50 m. de diámetro y el carril-bici en el lindero sur del sector.

a).- Aparcamientos

De acuerdo con el Art 44.3.b de la Ley 5/1999 se preverá 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² de edificabilidad, es decir que para los 53.156,00 m² se han de proyectar 532 plazas en ellas, siendo al menos 13 (una cada 40) para personas discapacitadas y una de ellas señalizada con el símbolo "internacional de accesibilidad".

Mediante Ordenanza Reguladora en el presente documento, se establece la obligatoriedad de realizar una plaza por vivienda en el interior de las parcelas privadas o de los edificios, es decir 307 plazas, esto supone que el total de plazas sería de 307 más 532, un total de 839 plazas de aparcamiento.



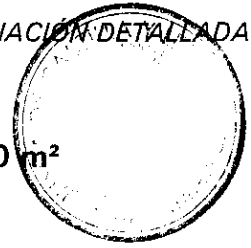
En la red viaria proyectada se considera el aparcamiento libre a lo largo de los bordillos de acera, aunque dependiendo de ancho y tipo de sección de la vía se consideran las distintas bandas de aparcamiento, tanto en batería como en fila.

A continuación se identifican en una tabla de las diferentes calles con el número de aparcamientos. La medición de longitudes se refiere a ejes y en lugar de considerar una plaza de aparcamiento por cada 5 mts de desarrollo, se identifica el número de plazas proyectadas ya que se sitúan para permitir zonas libres para acceso de las diferentes parcelas.

Tipo	Calle m.	Longitud m.	Anchura	Nº de Plazas
I	A	L = 734,01	18,00	188 + 12 Minusv. = 200
V	B	L = 440,60	12,00	50
V	C	L = 440,60	12,00	50
VI	D	L = 723,23	12,00	138
V	E	L = 118,88	12,00	9
II	1	L = 206,83	16,00	45 + 2 Minusv. = 47
V	2	L = 181,65	12,00	18
III	3	L = 104,40	16,00	14
V	4	L = 148,48	12,00	12
VIII	5	L = 64,98	10,00	0
VII	6	L = 146,00	12,00	0
VII	7	L = 146,00	12,00	0
IV	8	L = 152,66	16,00	0
Rotonda		Ø = 50,00		0
Suma				538 (14 de Minusv.)
Total plazas Aparcamiento de USO PÚBLICO				538 (14 de Minusválidos)

Total superficie de viales

47.002,10 m²



b).- Normas Generales para los Viales.

Dimensiones:

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerá de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario.

Las cesiones mínimas entre cerramientos serán las siguientes:

- * Sendas o aceras para peatones 1,50 metros.
- * Calles de 12 y 16 metros (inclinación máxima 8%).
- * Arteria principal de 18 metros (inclinación máxima 7%).

c).- Tipos de viales

TIPO-I: 18,00 mts **CALLE A**

2,50 acera + 5,00 aparcamiento + 7,00 mts calzada + 0,50 acera
báculos + 1,00 césped arbolado + 2,00 acera

TIPO-II: 16,00 mts **CALLE 1**

2,00 acera + 5,00 aparcamientos + 7,00 mts calzada + 2,00 acera

TIPO-III: 16,00 mts **CALLE 3** (condicionada)

3,82 acera + 2,00 aparcamientos + 7,00 mts calzada + 3,18 acera

TIPO-IV: 16,00 mts **CALLE 8** (Propuesta)

1,50 acera + 7,00 mts calzada + 0,50 acera báculos + 1,00 césped arbolado + 2,00 acera + resto sin urbanizar

A desarrollar en el presente Sector 1,50 acera + 3.50 mts calzada

TIPO-V: 12,00 mts **CALLES B, C, E, 2 y 4**

1,50 acera + 2,00 aparcamientos + 7,00 mts calzada + 1,50 acera

TIPO-VI: 12,00 mts **CALLE D**

1,50 acera + 7,00 mts calzada + 2,20 aparcamientos + 1,30 "carril-bici"

TIPO-VII: 12,00 mts **CALLES 6 y 7**

2,50 acera + 7,00 mts calzada + 2,50 acera

TIPO-VIII: 10,00 mts **CALLE 5** (condicionada)

1,50 acera + 7,00 mts calzada + 1,50 acera

ESTACIONAMIENTOS SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS

En los planes Parciales se establecerán las provisiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones, y en su caso al margen de las bandas de circulación dejándose una plaza de aparcamiento cada 100m² de construcción del uso principal.

La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas será la siguiente:

- * Zonas de Viviendas: 1 plaza por 100m² construibles del uso predominante.*
- * Zonas cívicas comerciales y hoteleros: 1 plaza por cada 50 m². construidos.*
- * Locales de reunión: 1 plaza por cada 10 o 20 localidades.*
- * Zonas industriales: 1 plaza por cada 100 m². construibles.*

Se colocarán plazas para minusválidos según el reglamento de la Ley de Accesibilidad y supresión de barreras de la Junta de Castilla y León cumpliéndose el anexo II en cuanto a dimensiones.

PAVIMENTACIÓN.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre su base compactada.

Las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, en los acerados será obligatoria la colocación como material de acabado la plaqueta de terrazo o material aprobado por el Ayuntamiento y comunicado por escrito, las aceras no tendrán rebajes para el acceso de los vehículos a las parcelas, siendo las rasantes continuas.

Si el terreno es de contextura arcillosa y plástica, se deberá disponer previamente al firme una capa de filtro arcillosa.

S.U.- Servicios urbanos

Las dotaciones y redes de Servicios Urbanos se ubican normalmente en la calle o vía pública aunque en este caso se proyectan cuatro parcelas o área específicas para alojar servicios urbanos, dos de ellas en los extremos del Sector y otras dos de mayores dimensiones de parcela, en el centro.

Se definen las manzanas SU-1 y SU-2 ubicadas en el centro de las manzanas Nos 7 y 11 en el centro del Sector para la ubicación de los depósitos de reserva de agua y riego de 100.000 y 160.000 litros respectivamente, y como espacio destinado para alojar elementos o instalaciones de los distintos Servicios Urbanos, o incluso pequeñas edificaciones, por lo que se asignan a este uso genérico aunque sin especificar detalladamente el tipo de servicio o instalación a ubicar (a definir en el proyecto de urbanización).

Estas parcelas tiene una superficie de 370,00 m² cada una con fachada de 14,80 mts a vía pública y fondo de 25,00 mts.

En la Manzana 2A se ubica la parcela SU-3 de 24,00 m² que se sitúa en el borde oeste.

En la Manzana 10B se ubica la parcela SU-4 de 24,45 m² que se sitúa en el borde este.

1.6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

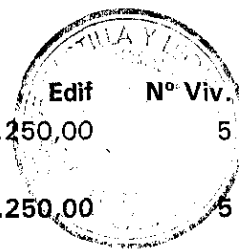
PARCELARIO

La superficie de los terrenos que componen el sector resulta ser de 153.425,85 m², según medición directa sobre el terreno, a escala de detalle, distribuidos de la siguiente forma:

PARCELAS		SUPERFICIE Según Medición m ²	% Aportado	Edificab.
PARCELAS PRIVADAS				
101	Onofre Gómez Sánchez	1.200,00	0,79	419,93
102	José Hernández Rodríguez	806,15	0,53	282,26
103	José Hernández Rodríguez	486,85	0,32	170,63
104	Miguel Mateos Soto	1.370,00	0,90	479,47
105	Jesús de San Andrés Hernández	331,00	0,22	115,88
106	Graciliano Sánchez Sánchez	598,00	0,39	209,43
107	Jesús de San Andrés Hernández	111,55	0,07	38,80
108	Construcciones Medina Durán S.A.	146.971,50	96,77	51.439,60
TOTAL ZONAS PÚBLICAS		151.875,05	100,00	53.156,00
PARCELAS PÚBLICAS				
109	Camino Rodera Molinera	1.550,80	0,00	0,00
TOTAL ZONAS PÚBLICAS		1.550,80	0,00	0,00
TOTAL SECTOR		153.425,85	100,00	53.156,00

TEXTO REFUNDIDO ORDENACIÓN DETALLADA

Manz	Zona	Tipologia	Suelo	Edif	Nº Viv.
1A	UAS-1	Vivienda Unifamiliar Aislada	2.716,50	1.250,00	5
		Suma Parcial	2.716,50	1.250,00	5
	0,46	Indice edificabilidad (m ² /m ²)			
	543,30	m ² suelo por vivienda en manzana			
	250,00	m ² edificables por vivienda			

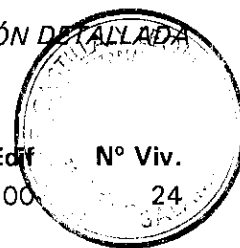


Manz	Zona	Tipologia	Suelo	Edif	Nº Viv.
2B	UAP-1	Vivienda Unifamiliar Pareada	5.899,45	3.040,00	16
		Suma Parcial	5.899,45	3.040,00	16
	0,51	Indice edificabilidad (m ² /m ²)			
	368,71	m ² suelo por vivienda en manzana			
	190,00	m ² edificables por vivienda			

Manz	Zona	Tipologia	Suelo	Edif	Nº Viv.
3	UAP-2	Vivienda Unifamiliar Pareada	6.613,55	3.040,00	16
		Suma Parcial	6.613,55	3.040,00	16
	0,46	Indice edificabilidad (m ² /m ²)			
	413,34	m ² suelo por vivienda en manzana			
	190,00	m ² edificables por vivienda			

Manz	Zona	Tipologia	Suelo	Edif	Nº Viv.
4	UAS-2	Vivienda Unifamiliar Aislada	2.949,00	1.250,00	5
		Suma Parcial	2.949,00	1.250,00	5
	0,42	Indice edificabilidad (m ² /m ²)			
	589,80	m ² suelo por vivienda en manzana			
	250,00	m ² edificables por vivienda			

Manz	Zona	Tipologia	Suelo	Edif	Nº Viv.
5	UAP-3	Vivienda Unifamiliar Pareada	8.095,10	3.800,00	20
		Suma Parcial	8.095,10	3.800,00	20
	0,47	Indice edificabilidad (m ² /m ²)			
	404,75	m ² suelo por vivienda en manzana			
	190,00	m ² edificables por vivienda			



Manz	Zona	Tipologia	Suelo	Edif	Nº Viv.		
7A	REA-1	Vivienda Colectiva Bloque Abierto	2.416,00	2.760,00	24		
	1,14	Indice edificabilidad (m ² /m ²)					
	100,66	m ² suelo por vivienda					
	115,00	m ² edificables por vivienda					
7B	REA-2	Vivienda Colectiva Bloque Abierto	2.579,70	2.760,00	24		
	1,07	Indice edificabilidad (m ² /m ²)					
	107,48	m ² suelo por vivienda					
	115,00	m ² edificables por vivienda					
7C	UAD-1	Vivienda Unifamiliar Adosada	2.416,00	1.700,00	10		
	0,70	Indice edificabilidad (m ² /m ²)					
	241,60	m ² suelo por vivienda					
	170,00	m ² edificables por vivienda					
7E	UAD-2	Vivienda Unifamiliar Adosada	2.416,00	1.700,00	10		
	0,70	Indice edificabilidad (m ² /m ²)					
	241,60	m ² suelo por vivienda					
	170,00	m ² edificables por vivienda					
Suma Parcial			9.827,70	8.920,00	68		
Manz 8	UAG-1	Vivienda Unifamiliar Agrupada	6.228,00	4.440,00	24		
	Suma Parcial			6.228,00		4.440,00	24
	0,71	Indice edificabilidad (m ² /m ²)					
	259,50	m ² suelo por vivienda					
185,00	m ² edificables por vivienda						
Manz 9	UAG-2	Vivienda Unifamiliar Agrupada	6.299,65	4.440,00	24		
	Suma Parcial			6.299,65		4.440,00	24
	0,70	Indice edificabilidad (m ² /m ²)					
	262,48	m ² suelo por vivienda					
185,00	m ² edificables por vivienda						

Manz	Zona	Tipología	Suelo	Edif	Nº Viv.
14	UAS-3	Vivienda Unifamiliar Aislada	11.314,55	3.900,00	13
Suma Parcial			11.314,55	3.900,00	13
	0,34	Indice edificabilidad (m ² /m ²)			
	870,35	m ² suelo por vivienda en manzana			
	300,00	m ² edificables por vivienda			
			Suelo	Edif	Nº Viv.
TOTAL			82.227,20	51.880,00	307

Como es preceptivo el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector deberán ser de Promoción Pública.

DOTACIONES

Para el cálculo de los Espacios Libres Públicos y Equipamientos, se considera la edificabilidad lucrativa en el uso predominante, esto es 53.156 m².

E.L.P. (mínimo): $0,20 \times 53.156 \text{ m}^2 = 10.631,20 \text{ m}^2$

Equipamientos (mínimo): $0,20 \times 53.156 \text{ m}^2 = 10.631,20 \text{ m}^2$

De los cuales al menos 5.351,660 m² deben ser públicos.

En el cuadro adjunto quedan reflejadas por manzanas las diferentes superficies de suelo para dotaciones, donde queda patente el cumplimiento de los mismos.

TEXTO REFUNDIDO ORDENACIÓN DETALLADA

Manz	Tipología	Zona	Suelo m ²
6C	Dotc. Espacios Libres	EL-1	4.002,85
10A	Dotc. Espacios Libres	EL-2	8.610,60
	Suma Parcial		12.613,45
6B	Dotc. Equipamiento público	EQP	5.690,65
6A	Dotc. Equipamiento privado	EQC	5.104,00
	Suma Parcial		10.794,65
7D	Dotc. Servicios	SU-1	370,00
11D	Dotc. Servicios	SU-2	370,00
2A	Dotc. Servicios	SU-3	24,00
10B	Dotc. Servicios	SU-4	24,45
	Suma Parcial		788,45
	Total Dotaciones		24.196,55

RESUMEN

Aprovechamientos	82.227,20
Espacios Libres Dom.Pblc.	12.613,45
Equipamientos públicos	5.690,65
Equipamientos privados	5.104,00
Servicios Urbanos	788,45
Red Viaria	47.002,10
TOTAL SECTOR	153.425,85

Salamanca, Julio de 2004

EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO

Fdo: Francisco Ledesma

Fdo: Javier Gil

Proyecto: *Modificación Pontual W. Y.P. P. O.R. R9*
 Aprobado: *45*
 Aprobado: *31-08-04...*
 Aprobado: *6*
 Dorsales de tramitación: *6* *SEPT* *2004*
 EL SECRETARIO

2.- PLAN DE ETAPAS



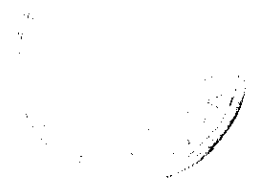
2.- PLAN DE ETAPAS

El sector se desarrollará mediante la redacción de un solo Proyecto de Actuación, cuya fase de redacción se estima en dos meses, desde la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada.

Para la conclusión de las obras de urbanización se estima un plazo de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

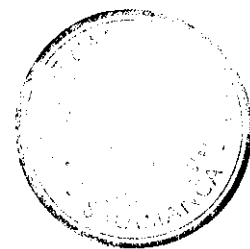
La ejecución de las obras de edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización, estableciéndose en todo la condición de haber concluido las obras de urbanización, con carácter previo a cualquier licencia de uso de las viviendas o de apertura de establecimientos comerciales.

El Proyecto de Actuación incluirá los compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, así como la determinación de los organismos actuantes existentes o los que determine el Ayuntamiento.



3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



ÍNDICE

3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

3.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.3.- CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR

3.4.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

De acuerdo al contenido documental requerido para los planes parciales de ordenación urbana en el Reglamento Urbanístico, equivalente a la presente Ordenación Detallada, se procede a la elaboración de un estudio económico financiero aproximado sobre el coste estimado de puesta en servicio de las infraestructuras urbanas propuestas en el sector, así como la evaluación de su viabilidad económica en relación al valor de los terrenos edificables resultantes, contemplándose la implantación de los servicios que se indican a continuación.

3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

3.1.1.- Red viaria

Los nuevos viales públicos que se disponen se trazan cumpliendo con las prescripciones de las Normas Urbanísticas vigentes, estableciéndose con las anchuras previstas en el apartado 1.5.2.3.- Red viaria. Las aceras se disponen con anchura mínima de 1,50 m., al objeto de cumplir las prescripciones del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas en Castilla y León. Los firmes de las aceras se han previsto con base de hormigón HM-20 y baldosa hidráulica mientras que las calzadas se ejecutarán en firme flexible.

La disposición general de las rasantes se ha trazado bajo el condicionante de la mejor evacuación de las aguas pluviales, terralenando las zonas bajas y desmontando los puntos altos, a fin de suavizar las pendientes.

3.1.2.- Red de distribución

El sector dispondrá de suministro de agua a través de la red municipal de distribución a cuyas arterias se conectará en dos puntos externos al mismo, situados en el inicio de la calle 8 y en el final de la calle 3, ambas conexiones se realizarán a las redes de distribución que se encuentran en construcción en el sector colindante. La red propia del sector se dispone con tuberías de PVC, mallando con las arterias municipales de las calles citadas con nuevos conductos de idéntica sección, de los cuales conectan los distribuidores secundarios del sector, igualmente mallados. Se incluyen las correspondientes válvulas de corte, bocas de riego, hidrantes y acometidas.

Las necesidades de abastecimiento se calculan en concordancia con lo especificado para otros sectores ya desarrollados en el municipio, considerando unas dotaciones de 3,5 habitantes/vivienda y 250 litros/habitante/día.

En el Sector se planifican un total de 307 viviendas, así el **consumo diario** estimado es:

$$307 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 250 \text{ l/hab/día} = 286.625 \text{ l/día} \rightarrow \mathbf{270 \text{ m}^3/\text{día}}$$

Para el cálculo de la red de distribución se considera un caudal de diseño igual al caudal punta (2,4 x caudal medio):

$$\begin{aligned} \text{Caudal medio:} & \quad 286.625 \text{ l/día} : 86.400 \text{ s/día} = 3,10 \text{ l/s} \\ \text{Caudal de diseño} & = \text{Caudal punta} = 2,4 \times \text{Caudal medio} = 7,44 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Se ha recogido la sugerencia municipal de diseñar un depósito de 100 m³ dentro del Sector y a cuenta del mismo para hacer frente a los caudales punta.

3.1.3.- Red de riego

Se diseña una red de riego en tubería de PVC con bocas de riego cada 40 m. Se disponen en cada manzana bocas de riego para todas las manzanas.

Las necesidades estimadas de riego se calculan con una dotación de 0,5 l/s/Ha para los Espacios Libres.

En el Sector se delimita una superficie para Espacios Libres de 12.613 m², de este modo para el cálculo de la red de riego se considerará un caudal de diseño:

Caudal de diseño:	1,23 Ha x 0,5 l/s/Ha = 0,62 l/s
Caudal punta:	0,062 l/s x 2,4 = 1,48 l/s
Consumo diario:	0,62 l/s x 86.400 s/día = 53.568 l-> 53 m³/día

Se ha recogido la sugerencia municipal de diseño de un depósito de 160 m³ dentro del Sector y a su cuenta para hacer frente a las demandas de riego.

3.1.4.- Red de alcantarillado de residuales

Tanto el emplazamiento del sector como su topografía, permiten, con las rasantes adoptadas para la red viaria, la evacuación de las aguas residuales de un modo natural hacia los colectores municipales proyectados que discurrirán por la calle Principal y la parte noreste del sector Ur-R5. En ambas conexiones se

ejecutarán zanjas por la red viaria existente hasta llegar a los puntos de conexión previstos en las Conexiones generales.

Con el fin de no cargar en exceso la red de colectores generales del municipio, se dispone para este sector una red de alcantarillado de tipo separativo, instalándose conductos específicos para aguas residuales y, paralela a la misma, una segunda red de tuberías propias para la evacuación de las aguas de lluvia.

La red de residuales se dispone con tuberías de hormigón vibropresado de enchufe de campana, incluyéndose los correspondientes pozos de registro, cámaras de descarga en las cabeceras y acometidas a las parcelas previstas.

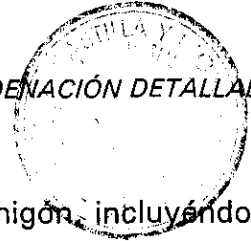
El caudal previsto para aguas residuales será equivalente al consumo de agua para uso doméstico, ya que el agua para riego no se tendrá en cuenta al ser absorbido por el terreno.

Por lo tanto el volumen diario será :

$$307 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 250 \text{ l/hab/día} = 268.625 \text{ l/día} \rightarrow 270 \text{ m}^3/\text{día}$$

3.1.5.- Red de alcantarillado de pluviales

Se proyecta paralela a la red de alcantarillado de residuales y se divide el Sector en dos cuencas vertientes de tal modo que las conexiones a la red municipal de alcantarillado de aguas pluviales se hacen en diámetros adecuados a los existentes en la actualidad.



Esta red se dispone igualmente con tuberías de hormigón, incluyéndose así mismo los respectivos pozos de registro así como los sumideros necesarios para la recogida del agua de lluvia.

Para su cálculo se tendrá en cuenta la precipitación máxima diaria, para un período de retorno de 10 años y considerando los siguientes coeficientes de escorrentía:

Red Viaria.....	0,90
Zona Verde.....	0,15
Edificación.....	0,50-0,60



Para el cálculo del caudal se aplicará el Método Racional.

3.1.6.- Alumbrado público

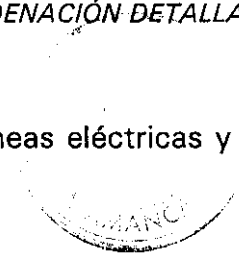
Se incluyen las canalizaciones para alumbrado con tubos de PVC de 110 mm. de diámetro, con puntos de luz de 150 W. V.S.A.P. sobre báculo de 8 m. de altura.

8.1.7.- Energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica al plan se considera suficientemente garantizado por las líneas de distribución de electricidad de Media Tensión propiedad de IBERDROLA, S.A., que se emplazan en el entorno del sector.

La distribución de energía en el interior del Sector, se diseña en base a la conexión con las líneas citadas a través de tres centros de transformación,

incluyéndose en la valoración de las canalizaciones de las líneas eléctricas y los centros de transformación.



Se disponen tubos de polietileno de alta densidad de 160 mm. de diámetro tanto para las canalizaciones de B.T. como para las de M.T., así como las correspondientes arquetas.

Se incluye el soterramiento de un tramo de línea aérea de A.T. que afecta al extremo oeste del Sector.

3.1.9.- Canalizaciones para red de telecomunicaciones

Se proyectan dos tuberías de PVC ϕ 110 mm. embutidas en prismas de hormigón a lo largo de la red viaria de tal forma que queda asegurada la conexión de todas las parcelas del Sector.

3.1.10.- Canalizaciones de gas

Dado que existe actualmente suministro de gas en las inmediaciones del Sector se proyecta una red interior de canalizaciones de gas en Polietileno de 110 mm. y 63 mm. La conexión a la red de gas existente se realizará al inicio de la calle 8.

3.2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- RED VIARIA



NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
49.440	M2 Desbroce del terreno	1,00	49.440
59.330	M3. Desmonte de explanación en todo terreno, incluso preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero	2,50	148.325
7.600	M3. Terraplén procedente de excavación, incluso preparación de la superficie de asiento	3,60	27.360
1.140	M3. Suelo seleccionado, incluso preparación de la superficie de asiento	9,00	10.260
68	M3. Zahorra cantera para paseos	10,00	680
35.380	M2. Pavimentación en hormigón impreso coloreado de 20 cm de espesor	20,00	707.600
12.580	M2. Pavimentación de acera, incluyendo 20 cm. de zahorra natural, 20 cm de HM-25 y pavimento de baldosa hidráulica homologado	22,60	284.308
7.220	Ml. Encintado de hormigón de 20x10 cm ² , incluso	12,90	93.138
8.080	Ml. Bordillo para jardín, incluso solera HM-20	8,00	64.640
1	Ud. Señalización vertical y horizontal de red viaria	16.000,00	16.000
9.660	M2. Plantación de césped, incluso tierra vegetal	2,60	25.116
1	Ud. Mobiliario urbano, bancos, papeleras, fuentes, vallado, etc	48.000,00	48.000
135	Ud. Alcorque y plantación de árbol en viario de la urbanización	60,00	8.100
TOTAL RED VIARIA			1.482.967

CAPÍTULO 2.- RED DE DISTRIBUCIÓN

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
4.095	Ml. Tubería de PVC 125 mm PN-6, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	16,40	67.158
3.200	Ml. Tubería de PVC 200 mm PN-6, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	25,20	80.640
3	Ud. Hidrante contra incendios IP 42 Racor 70 en	921,00	2.763
26	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de	595,00	15.470
236	Ud. Acometida a parcela, en tubería de P.E-H.D. 75 mm. y PT-10 atm., incluso p.p. de tubería de	400,00	94.400
1	Ud. Depósito para reserva de agua potable (abastecimiento) de 100 m3	51.000,00	51.000
1	Ud. Partida alzada para anclaje, refuerzo de tubería	3.000,00	3.000
TOTAL RED DE DISTRIBUCIÓN			314.431

CAPÍTULO 3.- RED DE RIEGO

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1.200	MI. Tubería de PVC 110 mm PN-6, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	12,40	14.880
2.419	MI. Tubería de PVC 90 mm PN-6, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	11,70	28.302
321	MI. Tubería de PVC 75 mm PN-6, incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales	10,40	3.338
120	Ud. Boca de riego, incluso arqueta y acometida	43,00	5.160
35	Ud. Arqueta para válvulas, desagües y ventosas,	595,00	20.825
14	Ud. Acometida de riego, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas	150,00	2.100
1	Ud. Depósito para reserva para agua de riego de 150 m3	63.000,00	63.000
1	Ud. Partida alzada para anclaje, refuerzo de tubería	2.000,00	2.000
TOTAL RED DE RIEGO			139.606

CAPÍTULO 4.- RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
3.496	Mi. Tubería de hormigón vibropresado para saneamiento 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	30,00	104.880
64	Ud. Pozo de registro	500,00	32.000
13	Ud. Cámara de descarga	493,00	6.409
234	Ud. Acometida de alcantarillado, incluso p.p. de tubería de recogida de grupo de parcelas	450,00	105.300
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	3.000,00	3.000
TOTAL RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES			251.589

CAPÍTULO 5.- RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
2.949	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento 30 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	30,00	88.470
581	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento 40 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	40,00	23.240
50	MI. Tubería de hormigón vibroprensado para saneamiento 60 cm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas	65,00	3.250
111	Ud. Pozo de registro	500,00	55.500
127	Ud. Sumidero	370,00	46.990
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	2.000,00	2.000
TOTAL RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES			219.450

CAPÍTULO 6.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
4.805	Ml. Canalización de alumbrado público, bajo calzada, con 2 conductos de PVC 110 mm, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno	21,00	100.905
13.214	Ml. Conductores de cobre	2,90	38.320
111	Ud. Punto de luz sobre báculo de acero 8 m de altura con luminaria y lámpara de 150 W V.S.A.P, incluso cimentación, instalado y probado	792	87.912
29	Ud. Arqueta de alumbrado	90,60	2.627
3	Ud. Cuadro de maniobras, medida y protección	10.000	30.000
18	Ud. Toma de tierra	220	3.960
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	3.000	3.000
TOTAL RED DE ALUMBRADO PÚBLICO			266.724

CAPÍTULO 7.- ENERGÍA ELÉCTRICA

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
5.872	Ml. Zanja con tubería de polietileno para conducción de cables en baja tensión , incluso arquetas, conductores, excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización v placa de protección	14,82	87.023
2.520	Ml. Zanja con tubería de polietileno para conducción de cables en alta tensión , incluso arquetas, excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización v placa de protección	15,37	38.732
2	Ud. Centro de transformación compuesto por dos equipos de 630 KVA, incluso equipamientos	53.926,50	107.853
0,4	Km. Soterramiento de línea aérea existente de 13,2 kV	36.808,30	14.723
TOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA			248.332

CAPÍTULO 8.- RED DE TELEFONÍA

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
841	Ml. Canalización para telecomunicaciones con 2 conductos de PVC 63 mm. incluyendo excavación y relleno	14	11.774
1.790	Ml. Canalización para telecomunicaciones con 2 conductos de PVC 110 mm. incluyendo excavación y relleno	21	37.590
79	Ud. Arqueta para telefonía tipo D	125	9.875
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	8.000	8.000
TOTAL RED DE TELEFONÍA			67.239

CAPÍTULO 9.- RED DE TELECOMUNICACIONES

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
629	MI. Canalización para telecomunicaciones con 2 conductos de PVC 110 mm. incluyendo excavación y relleno	21	13.209
3.000	MI. Canalización para telecomunicaciones con 2 conductos de PVC 63 mm. incluyendo excavación y relleno	14	42.000
104	Ud. Arqueta para telecomunicaciones	90	9.360
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	3.000	3.000
TOTAL RED DE TELECOMUNICACIONES			67.569

CAPÍTULO 10.- RED DE GAS

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
782	Ml. Canalización para gas con 1 conducto de Polietileno de 110 mm. incluyendo excavación y relleno	36	28.152
2.730	Ml. Canalización para gas con 1 conducto de Polietileno de 63 mm. incluyendo excavación y relleno	28	76.440
2	Ud. Arqueta para válvulas de compuerta de gas	105	210
17	Ud. Tapón fin de línea	24	408
1	Ud. Partida Alzada para conexiones y refuerzos	2.000	2.000
TOTAL RED DE GAS			107.210

CAPÍTULO 11.- SEGURIDAD Y SALUD

NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA UNIDAD DE OBRA	PRECIO	IMPORTE
		Euros	Euros
1	Ud. Medidas para Seguridad y Salud	52.900	52.900
TOTAL SEGURIDAD Y SALUD			52.900



3.3.- CARGAS EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR

Para garantizar el ciclo completo del agua se han de realizar obras de ampliación y refuerzo de las redes existentes en el municipio, para dichas actuaciones, y atendiendo a las características del Sector, se han determinado unos costes que son:

Abastecimiento de agua	76.877,00 €
Red de saneamiento	77.020,00 €

TOTAL	153.897,00 €

Se plantea como opción la ampliación del depósito de regulación previsto en el Plan Parcial de tal forma que sirva para el resto del municipio, si se elige esta opción no sería necesario el desembolso de la partida de Abastecimiento de agua (76.877,00 €).



3.4.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A los costes de ejecución de la obra de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, gestión y financiación, según se indica a continuación.

3.4.1.- Honorarios profesionales

Todo el proceso de desarrollo de proyectos y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, así como el proceso de adjudicación de las parcelas resultantes presenta el siguiente detalle de costes, estimados:

Redacción de la Ordenación Detallada	30.000,00
Proyecto de actuación (Reparcelación)	9.000,00
Redacción de Proyecto de Urbanización (P.E.M.x3,2%x0,08)	82.400,00
Dirección de obra (P.E.M.x3,2%x0,08)	82.400,00
Gastos de Asesoría Jurídica y Gestión	15.000,00
SUMA	218.800,00
I.V.A.16%	35.008,00
PREVISIÓN DE GASTOS DE GESTIÓN	253.808,00
Costes de gestión	253.808,00
Coste de urbanización	3.732.912,00
Cargas externas asociadas al Sector	153.897,00
COSTES TOTALES	4.140.617,00

Por otra parte, ha de indicarse que se estima un precio medio de venta de edificabilidad del orden de 200 €/m², cuantía sustancialmente inferior a la estimada de mercado actual.

Siendo el suelo edificable un total de 53.156 m², se deduce un coste de repercusión sobre m² de edificabilidad de 70,33 €/m² de desarrollo completo.

El valor inicial de los terrenos de aportación, que según los datos conocidos del sector, se fija en un máximo de 25,00 €/m².

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto, con la deducción de un BENEFICIO bruto de 17,47 € por m² de suelo aportado.

Costes globales	4.140.617,00
Valor inicial del suelo	3.835.625,00
Valor final de venta de suelo	10.631.200,00
Beneficio total de desarrollo	2.654.958,00
Coste medio m ²	70,33 €/m ²
Beneficio m ² aportado	17,47 €/m ²
Beneficio m ² final	49,94 €/m ²



Concluyéndose que la propuesta del plan es VIABLE y rentable desde el punto de vista económico.

Salamanca, julio de 2004

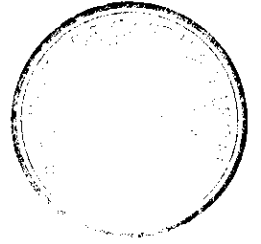
EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO

Fdo: Francisco Ledesma García

Fdo: Javier Gil Santos

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL N.º P.P. UI-R9
Aprobado en sesión de 31-08-04
Aprobado en sesión de 6 sept de 2004
Donde se acuerda...



4.- ANEXO A PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR

4.- ANEXO A PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR

ÍNDICE

4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA
URBANIZACIÓN

4.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

4.3.- DETERMINACIONES

4.- ANEXO A PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR



Se redacta este anexo en cumplimiento del art. 64 del Reglamento de Planeamiento, de aplicación en virtud de lo dispuesto en el decreto 223/1999 de 5 de Agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos del citado Reglamento aplicables en relación con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La Ordenación Detallada del sector "Ur-R9" se efectúa conforme a las prescripciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Doñinos de Salamanca que antecede, estando justificadas ambas, tanto la Modificación Puntual como la Ordenación Detallada, por causa de la fuerte demanda inmediata de suelo residencial que se está experimentando en Doñinos de Salamanca. Así pues, para poder edificar se precisa calificar nuevo suelo urbanizable delimitado residencial y desarrollarlo con la presente Ordenación Detallada y posterior proyecto de urbanización, para transformar el suelo rústico actual en suelo urbano susceptible de edificarse, todo ello sin esperar a la futura realización del instrumento de planeamiento de ámbito municipal que se estime oportuno, ya sea Plan General o Revisión de las Normas, para efectuar la adaptación del planeamiento a la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León.

4.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La relación de propietarios afectados por este sector se encuentra también reflejada en el plano correspondiente a la propiedad del suelo y se acompaña a continuación, indicando las superficies reales de las parcelas afectadas.

PARCELAS		SUPERFICIE Según Medición m ²
	PARCELAS PRIVADAS	
101	Onofre Gómez Sánchez	1.200,00
102	José Hernández Rodríguez	806,15
103	José Hernández Rodríguez	486,85
104	Miguel Mateos Soto	1.370,00
105	Jesús de San Andrés Hernández	331,00
106	Graciliano Sánchez Sánchez	598,00
107	Jesús de San Andrés Hernández	111,55
108	Construcciones Medina Durán S.A.	146.971,50
	TOTAL ZONAS PÚBLICAS	151.875,05
	PARCELAS PÚBLICAS	
109	Camino Rodería Molinera	1.550,80
	TOTAL ZONAS PÚBLICAS	1.550,80
	TOTAL SECTOR	153.425,85



4.3.- DETERMINACIONES

4.3.1.- Sistemas de las obras de urbanización

Se realizarán dado el sistema de actuación elegido para la ejecución del Sector por la correspondiente Junta de Compensación con la posible incorporación a la misma de empresas urbanizadoras además de los propietarios.

4.3.2.- Compromisos que se hubieren de contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento

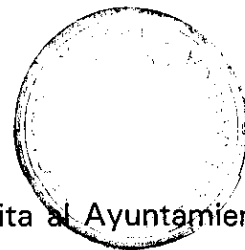
Plazos de obras

Se empleará el plan establecido en el Plan de Etapas.

Conservación de la urbanización

Sin perjuicio de los acuerdos a que se pueda llegar entre los propietarios y la Corporación Municipal corresponderá hasta tanto se ejecuten tales convenios el dominio de los elementos en régimen de anejos inseparables de las fincas y que no son de cesión obligatoria por ministerio de la ley los propietarios respectivos, corriendo en consecuencia a su cargo los gastos de conservación de los mismos, constituyéndose al efecto en régimen de comunidad, en la cual la determinación de cuotas se realizará en función de la superficie de los solares pertenecientes a cada uno de ellos.

Cesión del 10% de aprovechamiento medio



Como es lógico se procederá a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca prevista en la Ley así como del 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la superficie de actuación.

Garantías de cumplimiento de los compromisos

Como garantía del cumplimiento de tales compromisos se presentará aval bancario por un importe del 6% del presupuesto de la urbanización.

Garantía que se presentará una vez que la presente Ordenación Detallada haya obtenido la aprobación definitiva.

Salamanca, julio de 2004

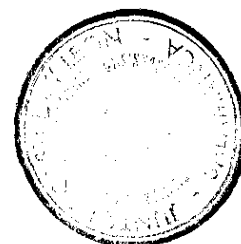
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García

EL ARQUITECTO

Fdo: Javier Gil Santos

Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca
 FOLIO 6
 Expediente: 100/04
 Modificación Puntual N. 7 P.P. 01-04
 Año: 2004
 Ayuntamiento: 31-08-04
 Año: 2004
 Fecha: 6 de agosto de 2004



DOCUMENTO N° 2

ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 2.- ORDENANZAS REGULADORAS



2.1.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que se expresa en las vigentes Normas Urbanísticas de Doñinos, en su parte Normativa.

2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.2.1.- Clasificación del suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito, está clasificado como suelo urbanizable y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación vigente.

El uso global fijado en el sector y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de esta Ordenación Detallada, es el RESIDENCIAL.

2.2.2.- Estudios de detalles

Ello no obstante, si se deseara modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones se podrá formular Estudios de Detalle de acuerdo con la legislación vigente, siempre que no varíen el volumen edificable, aprovechamiento y edificabilidad.

La Ordenación Detallada se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuanto tengan las parcelas jurídicamente la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada conjuntamente con la realización de la urbanización.

2.2.3.- Parcelaciones

En los Proyectos de Parcelación, en su caso, o en la parcelación que se contenga en el Proyecto de Actuación no se permitirán parcelas de uso Residencial cuyo frente a vía pública sea inferior al establecido en las Normas Particulares de cada zona para cada uso homogéneo.

2.2.4.- Proyectos de urbanización

Para los Proyectos de Urbanización se estará a lo contenido en las condiciones para el desarrollo de los mismos en la normativa de las Normas Urbanísticas Municipales.

2.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito de la Ordenación Detallada y se adoptan como propias las Normas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos.

2.3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Será de aplicación lo dispuesto en la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en el plano correspondiente, en unión de los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- Cimentación: Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento, el oportuno permiso de ocupación. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Injertos y acometidas a los servicios municipales: Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera ocupación.

- Limpieza de obras: No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

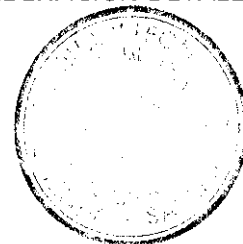
- Derribos: En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación, telefonía o transporte eléctrico, se procederá a su realización a cargo de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

2.3.2.- Condiciones generales comunes a todas las zonas

Se estará a lo dispuesto en la Normativa de las NNUU de Doñinos, con las particularidades siguientes de volumen, higiénicas, de accesibilidad, de uso, de conservación y mantenimiento, estéticas, de vivienda exterior y de ordenación y utilización de los espacios libres comunes.



2.3.3.- Condiciones de volumen

a).- Volúmenes.

El número máximo de viviendas a construir en el ámbito de la Ordenación Detallada es de 307. La Ordenación Detallada no limita directamente el volumen máximo edificable sobre rasante, sino la superficie máxima edificable que, para el sector Ur-R9, se establece en 53.156,00 m². Esta superficie edificable se reparte en 96 viviendas en tipología multifamiliar libre en Bloque Abierto sin patio, 23 viviendas en tipología unifamiliar aislada, 52 viviendas en tipología unifamiliar pareada, 40 viviendas en tipología unifamiliar adosada, 96 viviendas en tipología unifamiliar agrupada y 1.276,00 m² de edificabilidad en usos comercial y terciario privado.

El cómputo de la edificabilidad total, se realizará como suma de las superficies construidas de todas las plantas, con las exclusiones siguientes:

- Todos los huecos con superficie igual o superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- La superficie de los garajes y cualquier uso permitido que se desarrollen en plantas sótanos.
- Los locales destinados a las instalaciones propias de los edificios, como cuartos de calderas, de refrigeradores, depósito de combustible, contadores, basuras y grupo de presión siempre que queden debidamente justificados y tengan una adecuada accesibilidad.
- Los trasteros situados bajo rasante.
- Los balcones en vuelo al plano de fachadas exteriores e interiores, libres por frente y lados, únicamente protegidos por barandilla o peto.

- Las terrazas no cubiertas situadas en superficies comunes, aunque sean disfrutadas por particulares (patios en primera planta).

b).- Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en los planos correspondientes, en unión de los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales.

c).- Nivel de la planta baja.

A los efectos de la medición de altura y cómputo del número de plantas, la planta baja podrá estar situada un máximo de 1,00 mts sobre la rasante, siguiendo para el cómputo de la altura máxima y número de plantas los criterios que se definen más adelante. En ningún caso, las rasantes interiores de los espacios libres privados provocarán la aparición de un mayor número de plantas.

d).- Altura máxima sobre rasante. Número de plantas.

Edificación residencial de Vivienda Unifamiliar: Dos plantas + Bajo Cubierta (B + I + B-C) y 7,50 m.

Edificación residencial en Bloque Abierto: tres plantas (B + II) y 10,75 m.

Edificación de equipamientos: dos plantas (B + I) y 9,50 m.

e).- Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las establecidas en el presente Plan Parcial.

2.3.4.- Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas

2.3.4.1.- Condiciones de los locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de huecos de superficie total no inferior, respectivamente, a un sexto y a un octavo de la que tenga la planta del local permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de ocho metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Ordenanzas para cada uso concreto.

2.3.4.2.- Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótano ni en semisótano. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

2.3.5.- Condiciones de accesibilidad

Las establecidas en el Real Decreto 217/2.001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras según B.O.C.y L. nº 172.

2.3.6.- Condiciones de uso

a).- Uso predominante: ✓

Residencial Unifamiliar y Multifamiliar.

b).- Usos prohibidos:

Industria en general.

Coeficiente de ponderación para usos compatibles con el uso predominante:

Coeficiente de ponderación = 1,00

En viviendas de promoción pública = 0,80

Nunca se sobrepasará el 20% de viviendas de promoción pública del aprovechamiento lucrativo total del Sector.

2.3.7.- Condiciones de conservación y mantenimiento

Son las establecidas en las NNSS y, además, las siguientes:

La conservación de espacios libres abiertos no públicos

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y

salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

2.3.7.1.- Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

2.3.8.- Condiciones estéticas

Libertad de composición con las limitaciones del artículo 9 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, las condiciones generales establecidas en las NNUU y con las especificaciones que figuran en la Norma Particular de cada Zona.

2.3.9.- Condición de vivienda exterior

Se considera vivienda exterior aquella que dispone, al menos, de dos habitaciones vivideras con frente a vía pública o espacio libre público o privado.



2.3.10.- Condición especial de ordenación y de utilización de los espacios privados comunes

En caso de que en una unidad básica haya más de un propietario se establece la obligación de presentar un Proyecto unitario, aceptado por todos los propietarios, de la urbanización del conjunto de los espacios libres de la unidad en el que se concreten y resuelvan los aspectos relativos a garajes y sus rampas de acceso, accesibilidad, infraestructuras, rasantes, usos, accesos comunes al espacio libre, y se definen las características homogéneas de los materiales de la urbanización y de los cerramientos de la Unidad Básica y cuantos otros puedan tener repercusión en la ordenación de estos suelos privados de uso común de dicha unidad básica. En el mismo Proyecto se acordará la parte de la urbanización cuya ejecución corresponde a cada propietario.

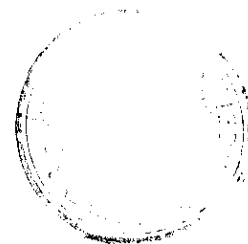
El proyecto unitario de cada unidad incluirá la solución de los accesos necesarios y la aproximación de los coches de bomberos a las fachadas.

A este respecto, los accesos a los garajes deberán situarse a partir de las alineaciones del viario público que están en contacto con las unidades básicas residenciales, no permitiéndose el cruce de las zonas de espacios libres públicos.

Los espacios privados dentro de cada unidad básica, Bloque Aislado, serán de uso comunitario, excepto en aquellas zonas que se vinculen directamente a las viviendas.

2.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Definición de las zonas:



Las áreas de usos homogéneos que se califican en la presente Ordenación Detallada aparecen grafiadas en el plano de Zonificación y la Normativa Particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece a continuación.

La Normativa del uso residencial se ha desarrollado a partir de las Ordenaciones Uniformes de Bloque Aislado y Vivienda unifamiliar establecidos en las Normas Urbanísticas Municipales, a las que se han añadido las determinaciones que particularizan y complementan su aplicación en el sector Ur-R9.

2.4.1.- Normas generales para la edificación en uso residencial.

2.4.1.1.- Ámbito de aplicación

Estas normas serán de aplicación a las parcelas para uso residencial señaladas el correspondiente PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA de la presente Ordenación Detallada.

2.4.1.2.- Uso característico de vivienda unifamiliar aislada, pareada, Adosada o agrupada

Tipologías.

Dentro del uso característico de vivienda unifamiliar se permite la edificación de tipologías de: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA (Adosadas por una sola medianería), ADOSADA (adosadas por dos medianerías) y AGRUPADA (grupo de cuatro viviendas en racimo).

Condiciones de volumen de la edificación en las parcelas.

En este apartado se fijan las condiciones que han de cumplir la edificación relativas a:

- a).- PARCELA MÍNIMA, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.
- b).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.
- c).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- d).- ALTURA DE PISOS.
- e).- CERRAMIENTOS.
- f).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.
- g).- APARCAMIENTOS.
- h).- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- i).- CONDICIONES DE USO.
- j).- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

- a).- PARCELA MÍNIMA, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

Se establecen estas condiciones para cada topología definida en el presente Plan Parcial.

TIPOLOGÍA VIV.	PARCELA MÍNIMA m ² /m ² (*)	OCUPACIÓN % s/ parcela neta	EDIFICABILIDAD MÁX. m ² / vivienda
UAD - ADOSADA	225	50	170
UAP - PAREADA	340	50	190
UAG - AGRUPADA	250	50	185
UAS - AISLADA			
UAS - 1 Y 2	350	50	250
UAS - 3	700	40	300

(*) Parcela Mínima por unidad de vivienda, es decir, 680 m² para cada conjunto de dos viviendas pareadas.

De la edificabilidad máxima por vivienda, se puede dedicar a usos compatibles no residenciales un 20%.

No computa a efectos de edificabilidad las plantas de sótano que cumplan la definición de sótano de las NNUU de Planeamiento Municipales, cualquiera que sea su uso. Si computarán los semisótanos con una altura mayor de 1,00 mts sobre rasante y cualquier edificación por encima de esta altura, incluidos los garajes en Planta Baja y estancias Bajo Cubierta.

Se prohíbe la implantación en las parcelas no comunitarias, edificaciones tipo vagones de tren, caravanas, pequeñas viviendas de madera ó prefabricadas, piscinas cubiertas y acristaladas, fuera de los límites de retranqueos de las viviendas, computándose la superficie de estos a efectos de edificabilidad.

b).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Se respetarán las alineaciones y rasantes definidas en los planos de proyecto del presente Plan Parcial.

TIPOLOGÍA VIV.	A FACHADA mts.	A FONDO DE PARCELA mts.	A LINDEROS mts.
UAD - ADOSADA	7,00	6,00	0,00
UAP - PAREADA	7,00	6,00	0,00 y 3,00 (*)
UAP - AGRUPADA	7,00	0,00	0,00 y 4,00 (*)
UAS - AISLADA	7,00	6,00	3,00

(*) Se entiende que son las dimensiones que se corresponden con los retranqueos a un lado y al otro de la parcela.

El retranqueo a fachada o frente de parcela se considera en aquel por el cual se fija el acceso rodado de la parcela.

Cuando se proyecten edificaciones de garaje en planta baja, este se podrá situar en la línea de fachada ó límite de frente de parcela sin cumplir el retranqueo de 7,00 mts pero tendrá como dimensión máxima a fachada de:

TIPOLOGÍA VIV.	Garaje en Planta Baja mts de fachada.
UAD - ADOSADA	4,00
UAP - PAREADA	6,00
UAP - AGRUPADA	6,00
UAS - AISLADA	6,00



c).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación medida en el punto medio de la fachada de la misma, desde la rasante final del terreno hasta la cara inferior del último forjado será de 7,50 mts. (*)

Se limita el número de plantas a: 2 PLANTAS + BAJO CUBIERTA.

(*) Se proyecta la altura máxima de la edificación en base a las siguientes consideraciones de acuerdo a normativas constructivas actuales de forjados de estructuras, necesidades de calefacción de viviendas, necesidades de espacio para el cumplimiento de las normativas de instalaciones de fontanería y electricidad, así como dimensiones de alturas libres mínimas actualizadas a tiempo de hoy:

1,00 mts de semisótano + 0,35 de forjado de luces intermedias suelo planta baja + 0,15 para suelo radiante + 2,60 altura libre + 0,15 de falso techo + 0,35 de forjado suelo planta primera + 0,15 suelo radiante + 2,60 altura libre + 0,15 de falso techo = 7,50 mts.

d).- ALTURA DE PISOS.

La altura mínima de pisos, medida entre el nivel del suelo terminado y la cota inferior del forjado del techo será de 2,60 m.

En la zona de vestíbulos, pasillos, cocina y baños, con falsos techos, se admite una altura mínima de 2,30 mts.

Se admiten plantas abuhardilladas sobre la más alta siempre y cuando la

altura libre mínima en el borde de la zona útil sea superior a 1,50 mts y la altura media de la planta superior a 2,20 mts. Estas plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

e).- CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de frente de parcela y de fondo cuando este coincida con los límites del Sector, se realizarán mediante la construcción de un muro de altura comprendida entre 0,50 y 1,00 mts y cerramiento complementario de elementos metálicos o prefabricados visualmente permeables hasta alcanzar la altura máxima permitida de 2,10 mts autorizándose a rebasar esta altura hasta 3,50 mts únicamente en setos vegetales.

En los accesos a las parcelas y lugares de ubicación de contadores y acometidas, se puede levantar el muro hasta la altura máxima permitida de 2,10.

El resto de los cerramientos entre parcelas se realizará a base de elementos metálicos o prefabricados visualmente permeables con seto vegetal en su interior y altura máxima de 2,10, únicamente rebasable por el seto. En los proyectos unitarios de viviendas pareadas, este cerramiento podrá sustituirse por el especificado en proyecto siempre que resulte estéticamente y funcionalmente admisible.

f).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse, al menos en un 30% de su superficie, no admitiéndose edificaciones bajo rasante en zona ajardinada y fuera de los límites de retranqueos.

g).- APARCAMIENTOS.

Se dotará al menos una plaza de aparcamiento privada por vivienda situada en el interior de la parcela, que podrá ser en superficie, en planta de sótano o en garaje en planta baja de la vivienda. ✓

h).- CONDICIONES ESTÉTICAS.

En agrupaciones de viviendas pareadas de proyectos unitarios los acabados serán similares en todas las fachadas, tratándose las medianerías al descubierto como si fueran fachadas.

i).- CONDICIONES DE USO.

El uso predominante es el de vivienda unifamiliar en tipologías de aislada, pareada, agrupada o unifamiliar.

Usos prohibidos:

- Industria en general

Coefficiente de ponderación para usos compatibles con el uso predominante:

Coefficiente de ponderación =	1,00
En viviendas de promoción pública =	0,80

j).- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permitirá mediante la agrupación de las manzanas con esta tipología definidas en la Ordenación Detallada.

Condiciones para la Transformación a Vivienda Unifamiliar de otra tipología en cada Parcela.

En una parcela con una tipología de Vivienda Unifamiliar, será posible la transformación al uso de otra tipología de vivienda Unifamiliar mediante la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, para el ámbito de las parcelas definidas en la Ordenación Detallada en las condiciones que se definen.

a).- PARCELA MÍNIMA:

Se define como parcela mínima aquella que tenga una superficie igual o superior a 150 m² y una anchura mínima de 6,00 mts. en tipología de Adosada, 225 m² y una anchura mínima de 9,00 mts. en tipología de Pareada.

b).- ALINEACIONES, RETRANQUEOS, OCUPACIÓN, ALTURAS, ETC.

Se mantendrán las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación, alturas, etc. de la tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada definida en la presente Ordenación Detallada.

c).- DENSIDAD:

Se mantendrá como límite máximo el número de viviendas establecido en cada parcela y la edificabilidad asignada.

2.4.2.- Uso característico de vivienda colectiva en bloque abierto

Tipologías.

Dentro del uso característico de vivienda colectiva se permite la edificación de tipología de: VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO.

Corresponde a aquellas edificaciones constituidas por bloques separados por espacios libres privados con frente mínimo a vía principal de 25 mts y máxima de 80 mts..

Condiciones de volumen de la edificación en las parcelas.

En este apartado se fijan las condiciones que han de cumplir la edificación relativas a:

- a).- PARCELA MÍNIMA, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.
- b).- DENSIDAD DE VIVIENDAS.
- c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
- d).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- e).- ALTURA DE PISOS.
- f).- VUELOS.
- g).- CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.
- h).- CERRAMIENTOS.
- i).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.
- j).- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- k).- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.
- l).- CONDICIONES DE USO.

m).- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

a).- PARCELA MÍNIMA, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

Se establecen estas condiciones para la tipología definida en la presente Ordenación Detallada.

TIPOLOGÍA VIV.	PARCELA MÍNIMA m ² (*)	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD MÁX. m ² en la parcela neta
REA Bloque Abierto	2.416,00	40	2.760,00

(*) Parcela más pequeña establecida en el Plan Parcial correspondiente a REA-2 y REA-3.

Se establece una edificabilidad global por bloque de 2.760,00 m² en la parcela neta correspondiente a 115,00 m² por vivienda.

De la edificabilidad máxima de la parcela neta se pueden destinar a uso no residenciales compatibles un 20% sin modificar el número máximo de viviendas.

No computa a efectos de edificabilidad las plantas de sótano que cumplan la definición de sótano de las Normas Urbanísticas Municipales, cualquiera que sea su uso. Si computarán los semisótanos con una altura mayor de 1,00 mts sobre rasante y cualquier edificación por encima de esta altura, incluidos los garajes en Planta Baja siempre que estén cerrados.

b).- DENSIDAD DE VIVIENDAS.

La densidad de viviendas está definida en el cuadro de características incluida en la memoria justificativa de la Ordenación Detallada, por número de viviendas asignadas a cada manzana, no pudiéndose incrementar el mismo en el caso de división de estas.

c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Se respetarán los retranqueos y rasantes definidas en los planos de proyecto de la presente Ordenación Detallada.

TIPOLOGÍA VIV.	A FACHADA mts.	A FONDO DE PARCELA mts.	A LINDEROS mts.
REA Bloque Abierto	7,00	6,00	6,00

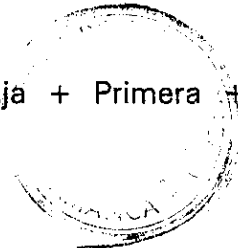
El retranqueo a fachada o frente de parcela se considera en todos los límites de la misma lindantes con la vía pública.

Se permitirá entrantes y patios abiertos a fachada, ampliando soluciones estéticas del proyectista pero siempre cumpliendo con el retranqueo.

d).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación medida en el punto medio de la fachada de la misma, desde la rasante final del terreno hasta la cara inferior del último forjado será de 10,75. (*)

Se limita el número de plantas a: 3 PLANTAS (Baja + Primera + Segunda)



(*) Se proyecta la altura máxima de la edificación en base a las siguientes consideraciones de acuerdo a normativas constructivas actuales de forjados en estructuras, necesidades de calefacción de viviendas, necesidades de espacio para el cumplimiento de las normativas de instalaciones de fontanería y electricidad, así como dimensiones de alturas libres mínimas actualizadas a tiempo de hoy:

1,00 mts de semisótano + 0,35 de forjado de luces intermedias suelo planta baja + 0,15 para suelo radiante + 2,60 altura libre planta baja + 0,15 de falso techo + 0,35 de forjado suelo planta primera + 0,15 suelo radiante + 2,60 altura libre planta primera + 0,15 de falso techo + + 0,35 de forjado suelo planta segunda + 0,15 suelo radiante + 2,60 altura libre planta segunda + 0,15 de falso techo = 10,75 mts.

e).- ALTURA DE PISOS.

La altura mínima de pisos, medida entre el nivel del suelo terminado y la cota inferior del forjado del techo será de:

- Para uso de viviendas 2,60 mts.

En la zona de vestíbulos, pasillos, cocina y baños, con falsos techos, se admite una altura mínima de 2,30 mts.

- Para uso compatible solo en planta baja 3,00 mts.

No se admite construcción bajo-cubierta o plantas ático retranqueado. Solamente se admiten construcciones sobre la cubierta de casetones de instalaciones y de salida de acceso comunitario a ella, así como construcciones de elementos singulares decorativos (como remates de cajas de escaleras, templetes, etc.)

f).- VUELOS.

Se permitirá cuerpos volados a partir de la planta primera de 0,80 mts, de longitud total $\frac{2}{3}$ de la fachada en donde se proyecten. Deberán estar a una altura libre mínima de tres 3,00 metros sobre la rasante inferior a él de los espacios libres privados.

g).- CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

El fondo edificable de cada bloque, 12,00 mts máximo, será definido en el proyecto de ejecución de forma que todas las viviendas tengan piezas exteriores y no haya de remitirse a soluciones con patios interiores de ventilación e iluminación, a excepción de patios de ventilación de cuartos de baño, aseos o tendederos.

La separación entre bloques cumplirá el artículo 103b/3 del RUCyL, cumpliendo la relación $\frac{3}{2}$ de la altura con la distancia de separación entre bloques.

Los bloques tendrán una longitud máxima de fachada de 80,00 m. y una longitud mínima de 25 m.

En las áreas de las parcelas privadas no ocupadas por la edificación se admite la construcción de, un local de conserjería por cada bloque de dimensiones máximas 9,00 m² de superficie construida y 3,50 mts de altura, no computado como superficie edificable no siendo necesario el cumplimiento del retranqueo a vía pública.

h).- CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de frente de parcela y de fondo cuando este coincida con los límites del Sector, se realizarán mediante la construcción de un muro de altura comprendida entre 0,50 y 1,00 mts y cerramiento complementario de elementos metálicos o prefabricados visualmente permeables hasta alcanzar la altura máxima permitida de 2,10 mts autorizándose a rebasar esta altura hasta 3,50 mts únicamente en setos vegetales.

Las zonas opacas se construirán con piedra natural, ladrillo visto o mortero monocapa.

En los accesos a las parcelas y lugares de ubicación de contadores y acometidas, se puede levantar el muro hasta la altura máxima permitida de 2,10.

El resto de los cerramientos entre parcelas se realizará a base de elementos metálicos o prefabricados visualmente permeables con seto vegetal en su interior y altura máxima de 2,10, únicamente rebasable por el seto.

Se podrá dejar las manzanas abiertas a las vías públicas sin ningún tipo de cerramiento.



i).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse, al menos en un 30% de la superficie no ocupada por la edificación, no admitiéndose edificaciones bajo la rasante en esta superficie de espacio ajardinado.

j).- APARCAMIENTOS.

Se establece una dotación obligatoria de aparcamiento, en el interior de las parcelas privadas, según los usos previstos:

Vivienda: una plaza por vivienda

Comercio y oficinas: una plaza por cada 100 m² de superficie construida.

Otros usos permitidos: una plaza por cada 100 m² de superficie construida.

La dotación de aparcamiento se situará en plantas sótano, semisótano o baja, y en ningún caso en superficie en los espacios libres de la parcela.

k).- CONDICIONES ESTÉTICAS.

La estética de las construcciones situadas en la misma manzana deberá ser homogénea con similares materiales de acabado.

Las medianerías ciegas al descubierto se tratarán como si fueran fachadas.

Condiciones estéticas y de composición.

- Cubiertas: se prohíbe la utilización de planchas de fibrocemento y teja asfáltica.
- Fachadas: se prohíben los chapados cerámicos.
- Instalaciones: ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de la edificación y cumplan la normativa específica que sea de aplicación.

l).- SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS.

La ordenación de los espacios libres de las parcelas se dispondrá de forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos, a través de un espacio que conecte directamente con la vía pública, a las fachadas de los edificios.

El acceso desde la vía pública tendrá unas dimensiones mínimas de 5 m de ancho y 4,50 m de alto.

m).- CONDICIONES DE USO.

El uso obligado es el de vivienda colectiva en tipología de Bloque Abierto.

Usos prohibidos:

- Industria en general

Coefficiente de ponderación para usos compatibles con el uso predominante:

Coefficiente de ponderación = 1,00

En viviendas de promoción pública = 0,80

Condiciones para la Transformación a tipología de Vivienda Unifamiliar.

Será posible la transformación al uso de vivienda unifamiliar adosada o pareada, mediante la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, para el ámbito de las parcelas definidas en la Ordenación Detallada en las condiciones que se definen.

a).- PARCELA MÍNIMA

Se define como parcela mínima aquella que tenga una superficie igual o superior a 150 m² y una anchura mínima de 6,00 mts.

b).- ALINEACIONES, RETRANQUEOS, OCUPACIÓN, ALTURAS, ETC.

Se mantendrán las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación, alturas, etc. de la tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada definida en el presente Plan Parcial.

c).- DENSIDAD

Se mantendrá como límite máximo el número de viviendas establecido en cada parcela y la edificabilidad asignada.

2.4.3.- Normas generales para la edificación en parcela de equipamiento privado

2.4.3.1.- Ámbito de aplicación

Estas normas serán de aplicación a las parcelas para las que se implante el USO tolerado de Terciario Intensivo en la presente Ordenación Detallada.

Será la parcela de uso de Equipamiento Privado **EQC**, ubicada en la manzana 6-A

Tipologías.

Se admiten las tipologías edificatorias que alberguen el uso definido en las condiciones que a continuación se determina:

Condiciones de Volumen de la Edificación en la Parcela.

En este apartado se fijan las condiciones que han de cumplir la edificación relativas a:

a).- EDIFICABILIDAD.

b).- OCUPACIÓN

- c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.
- d).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- e).- ALTURA DE PISOS.
- f).- CERRAMIENTOS.
- g).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.
- h).- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- i).- SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS.
- j).- CONDICIONES DE USO.

a).- EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad de 0,25 m²/m² en la parcela neta.

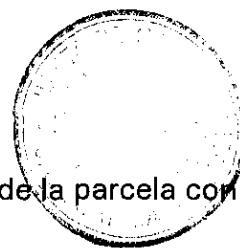
No computa a efectos de edificabilidad las plantas de sótano que cumplan la definición de sótano de las NNUU de Planeamiento Municipales, siempre que estén destinados al uso de garaje, cuartos de instalaciones, almacenaje de mercancías, situados dentro de la envolvente del edificio y de los espacios libres de parcela no ajardinados. Si computarán los semisótanos con una altura mayor de 1,00 mts sobre rasante y cualquier edificación por encima de esta altura.

b).- OCUPACIÓN.

Se establece un porcentaje tal que se pueda proyectar la edificabilidad en una sola planta.

La ocupación será del 25%

c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.



Se establece la posibilidad de edificio exento dentro de la parcela con los siguientes retranqueos:

A límite de parcela con viario:	7,00 mts.
A restantes linderos:	4,00 mts.

d).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación medida en el punto medio de la fachada de la misma, desde la rasante final del terreno hasta la cara inferior del último forjado será de 9,50. (*)

Se limita el número de plantas a: 2 PLANTAS

(*) Se proyecta la altura máxima de la edificación en base a las siguientes consideraciones de acuerdo a normativas constructivas actuales de forjados de estructuras, necesidades de calefacción de viviendas, necesidades de espacio para el cumplimiento de las normativas de instalaciones de fontanería y electricidad, así como dimensiones de alturas libres mínimas actualizadas a tiempo de hoy:

1,00 mts de semisótano + 0,35 de forjado de luces intermedias suelo planta baja + 0,15 para suelo radiante + 3,50 altura libre local comercial + 0,50 de falso techo aire acondicionado + 0,35 de forjado suelo planta primera + 0,15 suelo radiante + 3,00 altura libre + 0,50 de falso techo = 9,50 mts.

e).- ALTURA DE PISOS.

La altura mínima de pisos, medida entre el nivel del suelo terminado y la cota inferior del forjado del techo será de:

- Planta baja 3,50 mts.
- Planta primera 3,00 mts.

Solamente se admiten construcciones sobre la cubierta de casetones de instalaciones (justificándose su superficie) y de salida de acceso a ella, así como construcciones de elementos singulares decorativos (como remates de cajas de escaleras, templetos, etc.)

f).- CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de frente de parcela y de fondo cuando este coincida con los límites del Sector, se realizarán mediante la construcción de un muro de altura comprendida entre 0,50 y 1,00 mts y cerramiento complementario de elementos metálicos o prefabricados visualmente permeables hasta alcanzar la altura máxima permitida de 2,10 mts autorizándose a rebasar esta altura hasta 3,50 mts únicamente en setos vegetales.

En los accesos a las parcelas y lugares de ubicación de contadores y acometidas, se puede levantar el muro hasta la altura máxima permitida de 2,10.

El resto de los cerramientos entre parcelas se realizará a base de elementos metálicos o prefabricados visualmente permeables con seto vegetal en su interior y altura máxima de 2,10, únicamente rebasable por el seto.

Se podrá dejar la manzana abierta a las vías públicas sin ningún tipo de cerramiento.

g).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento por cada 25,00 m² construidos de uso comercial y cada 100,00 m² construidos en el resto de usos que pueden ubicarse en superficie o en sótano.

Las plazas de aparcamiento en sótano y en planta baja abiertas, no computarán a efectos de edificabilidad.

h).- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones serán de composición libre y la estética de las construcciones deberá ser homogénea con similares materiales de acabado.

Condiciones estéticas y de composición.

- Cubiertas: se prohíbe la utilización de planchas de fibrocemento y teja asfáltica.
- Fachadas: se prohíben los chapados cerámicos.
- Instalaciones: ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones y en

las fachadas interiores, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el Proyecto de la edificación y cumplan la normativa específica que sea de aplicación.

Las medianerías ciegas al descubierto se tratarán como si fueran fachadas.

i).- SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS.

La ordenación de los espacios libres de las parcelas se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores e interiores de la edificación de un vehículo de bomberos a través de un espacio que conectará directamente con la vía pública.

El acceso desde la vía pública tendrá unas dimensiones mínimas de 5 m de ancho y 4,50 m de alto.

Si el acceso se dispone a través de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a 3 m.

Si existen plantas de edificación bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

j).- CONDICIONES DE USO.

El uso obligado es el de TERCARIO INTENSIVO, incluyendo:

Uso terciario intensivo vinculado a uso principal o equipamiento



- Oficinas de cualquier categoría.
- Comercio de cualquier categoría.
- Espectáculos en edificio exclusivo.
- Salas de reunión, recreo y turismo.
- Asistencial.
- Sanitario.

Usos compatibles:

- Viviendas del personal ligado a la explotación.
- Garaje o aparcamiento.
- Dotacional

Usos prohibidos:

- Todos los usos no especificados anteriormente.

A los efectos de cómputo de viviendas por el uso hotelero, debería computarse 1 vivienda de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1 vivienda cada 100 m² construidos
- 1 vivienda cada 2 dormitorio
- 1 vivienda cada 3 plazas de hospedaje

Coefficiente de ponderación = 1,00

2.4.4.- Normas generales para la edificación en parcela de equipamiento público

2.4.3.1.- Ámbito de aplicación

Será la parcela de uso de Equipamiento Público **EQP**, ubicada en la manzana 6-B de la presente Ordenación Detallada.

Tipologías.

Se admiten las tipologías edificatorias que alberguen el uso definido en las condiciones que a continuación se determina:

Condiciones de volumen de la edificación en la parcela.

En este apartado se fijan las condiciones que han de cumplir la edificación relativas a:

- a).- EDIFICABILIDAD.
- b).- OCUPACIÓN
- c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.
- d).- PARCELA MÍNIMA.
- e).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- f).- ALTURA DE PISOS.
- g).- CERRAMIENTOS.
- h).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.
- i).- CONDICIONES ESTÉTICAS.
- j).- SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS.

k).- CONDICIONES DE USO.

a).- EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad de 0,50 m²/m² en la parcela neta.

No computa a efectos de edificabilidad las plantas de sótano que cumplan la definición de sótano de las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que estén destinados al uso de garaje, cuartos de instalaciones, almacenaje de mercancías, situados dentro de la envolvente del edificio y de los espacios libres de parcela no ajardinados. Si computarán los semisótanos con una altura mayor de 1,00 mts sobre rasante y cualquier edificación por encima de esta altura.

b).- OCUPACIÓN.

Se establece un porcentaje tal que se pueda proyectar la edificabilidad en una sola planta.

La ocupación será del 50%

c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Se establece la posibilidad de edificio exento dentro de la parcela con los siguientes retranqueos:

A límite de parcela con viario:	No se define, según necesidades municipales.
A linderos privados:	4,00 mts.

A linderos públicos:

No se define, según necesidades municipales.

d).- PARCELA MÍNIMA.

No se define, pudiéndose dividir según necesidades municipales.

e).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

No se define, según criterio municipal.

f).- ALTURA DE PISOS.

No se define, según criterio municipal.

g).- CERRAMIENTOS.

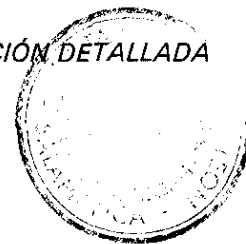
No se define, según criterio municipal.

Se podrá dejar la manzana abierta a las vías públicas sin ningún tipo de cerramiento.

h).- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Estará la parcela arbolada y ajardinada al menos un 50% de la superficie no ocupada por la edificación.

Las plazas de aparcamiento en sótano y en planta baja abierta, a definir



por el Ayuntamiento, no computarán a efectos de edificabilidad.

i).- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones serán de composición libre y la estética de las construcciones deberá ser homogénea con similares materiales de acabado.

Las medianerías ciegas al descubierto se tratarán como si fueran fachadas.

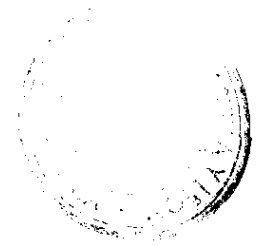
j).- SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS.

La ordenación de los espacios libres de las parcelas se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores e interiores de la edificación de un vehículo de bomberos a través de un espacio que conectará directamente con la vía pública.

El acceso desde la vía pública tendrá unas dimensiones mínimas de 5 m de ancho y 4,50 m de alto.

Si el acceso se dispone a través de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a 3 m.

Si existen plantas de edificación bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.



k).- CONDICIONES DE USO.

El uso obligado es el EQUIPAMIENTO, incluyendo:

Uso terciario intensivo vinculado a uso principal o equipamiento

- Dotacional y Educativo.
- Comercial y Social.
- Deportivo.
- Asistencial.
- Sanitario.

Usos compatibles:

- Viviendas del personal ligado al edificio.
- Oficinas ligado al edificio.
- Garaje o aparcamiento.

Usos prohibidos:

- Todos los usos no especificados anteriormente.

Coefficiente de ponderación = 1,00

2.4.5.- Normas generales en parcelas de espacios libres y zonas verdes

2.4.5.1.- Ámbito de aplicación

Serán las parcelas de uso de Espacios Libres L-1 y L-2 , ubicadas en las manzanas 6-C y 10-A de la presente Ordenación Detallada.

Tipologías.

Se admiten las tipologías edificatorias que alberguen el uso definido en las condiciones que a continuación se determina:

Condiciones de volumen de la edificación en la parcela.

En este apartado se fijan las condiciones que han de cumplir la edificación relativas a:

- a).- EDIFICABILIDAD.
- b).- OCUPACIÓN
- c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.
- d).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
- e).- CONDICIONES DE USO.

a).- EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad de 0,01 m²/m² en la parcela neta.

No computa a efectos de edificabilidad las plantas de sótano que cumplan

la definición de sótano de las NNUU de Planeamiento Municipales, siempre que estén destinados al uso de garaje, cuartos de instalaciones, almacenaje de mercancías, situados dentro de la envolvente del edificio y de los espacios libres de parcela no ajardinados. Si computarán los semisótanos con una altura mayor de 1,00 mts sobre rasante y cualquier edificación por encima de esta altura.

b).- OCUPACIÓN.

La ocupación será del 1 %

Al menos el 50% debe ser dedicado a la plantación de especies vegetales.

No se admiten construcciones bajo rasante.

c).- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

No se definen. A desarrollar por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

d).- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

No se define, según criterio municipal.

e).- CONDICIONES DE USO.

El uso obligado es el de SISTEMAS EQUIPAMIENTO, incluyendo:

Uso terciario intensivo vinculado a uso principal o equipamiento

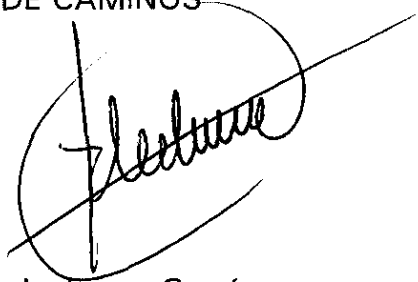
- Kiosco
- Merendero
- Deportivo al aire libre

Usos prohibidos:

- Todos los usos no especificados anteriormente.

Salamanca, julio de 2004

EL INGENIERO DE CAMINOS

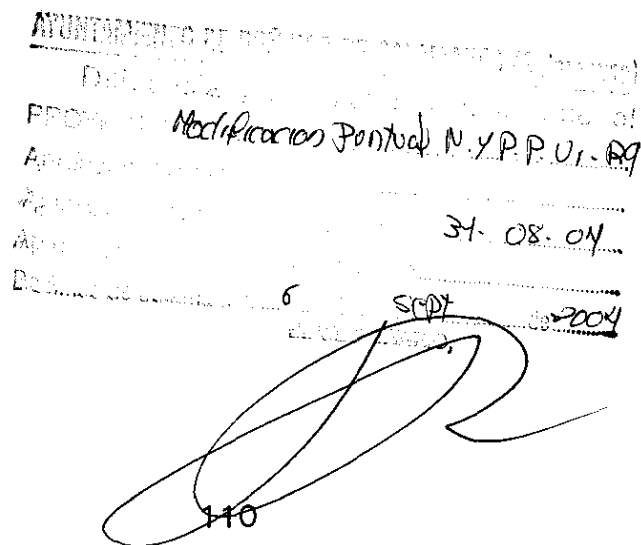


Fdo: Francisco Ledesma García

EL ARQUITECTO

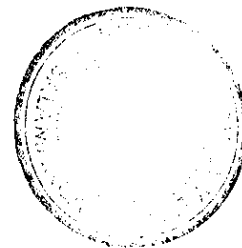


Fdo: Javier Gil Santos



DOCUMENTO N° 3
PLANOS

DOCUMENTO N° 3.- PLANOS



ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

- O.I.1.- Plano topográfico de estado actual
- O.I.2.- Estructura de propiedad actual
- O.I.3.- Delimitación del Sector. Triangulación

PLANOS DE PROYECTO

- O.P.1.- Zonificación urbanística
- O.P.2.- Suelo público
- O.P.3.- Conexiones Generales. Planta
- O.P.4.- Esquema de Red Viaria y Señalización
 - O.P.4.1.- Planta
 - O.P.4.2.- Perfiles longitudinales
 - O.P.4.2.1.- Perfiles longitudinales 1
 - O.P.4.2.2.- Perfiles longitudinales 2
 - O.P.4.3.3.- Perfiles longitudinales 3
 - O.P.4.3.- Secciones tipo
- O.P.5.- Esquema de red de abastecimiento
- O.P.6.- Esquema de red de riego
- O.P.7.- Esquema de red de saneamiento de aguas residuales
- O.P.8.- Esquema de red de saneamiento de aguas pluviales
- O.P.9.- Esquema de red de energía eléctrica
- O.P.10.- Esquema de red de alumbrado público
- O.P.11.- Esquema de red de telecomunicaciones

O.P.12.- Esquema de red de telefonía

O.P.13.- Esquema de red de gas

O.P.14.- Imagen indicativa global