



Beatriz Rodríguez Palacios  
Guillermo Diez Salamanca  
- *Arquitectos* -

PLAN PARCIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "SECTOR 03"  
ALAEJOS (VALLADOLID)  
PROMOTOR: PROMOTORA DE VIVIENDAS RESIDENCIALES EN ALAEJOS, S.COOP.  
ARQUITECTO: GUILLERMO DIEZ SALAMANCA  
MEMORIA

PLAN PARCIAL EN SUELO  
URBANIZABLE DELIMITADO  
NOVIEMBRE 2012

**SECTOR Nº 03 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

**ALAEJOS (VALLADOLID)**  
**"CASTAÑO"**



## Introducción :

Se presenta la propuesta de Plan Parcial del sector 03 para la aprobación provisional por parte de la Junta de Castilla y León, a través del Ayuntamiento de Alaejos, adaptada a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que modifica la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL 5/99). Todos los artículos a los que hace referencia de aplicación en el documento a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL 5/99) están revisados y adaptados a la nueva Ley 4/2008 enunciada anteriormente.

El objeto del presente documento es establecer la ordenación detallada del sector previamente delimitado, para su posterior gestión y urbanización de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y la legislación vigente.

## DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN PARCIAL

Los documentos que componen el Plan Parcial son los establecidos por el Art. 142 del RUCyL 22/2004 y contienen también las determinaciones básicas establecidas en el Art. 136 del citado Reglamento.

El Plan Parcial está compuesto por una serie de documentos organizados como Títulos independientes y como Anexos, de acuerdo con la siguiente relación:

- CAPÍTULO I .-** INTRODUCCIÓN
- CAPÍTULO II .-** INFORMACIÓN
- CAPÍTULO III.-** MEMORIA VINCULANTE
- CAPÍTULO IV.-** NORMAS URBANISTICAS
- CAPÍTULO V .-** ESTUDIO ECONÓMICO
- CAPÍTULO VI.-** PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

## **ANEXOS**

- 1.- ESTIMACION PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION
- 2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



# **CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN**

## **1.1. ANTECEDENTES**

### **1.1.1. Encargo**

Se realiza el documento de PLAN PARCIAL " Sector 03 ", como desarrollo del Sector Nº 02 de Suelo Urbanizable Delimitado de las Normas Urbanísticas Municipales de ALAEJOS, por encargo de la PROMOTORA DE VIVIENDAS RESIDENCIALES EN ALAEJOS, S.COOP., domiciliada en Alaejos (Valladolid) en la Plaza Mayor Nº24, con C.I.F., F 95492344, como promotor del desarrollo del Sector .

### **1.1.2. Redactor**

Guillermo Diez Salamanca, Arquitecto colegiado nº 2499 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este. Domicilio: Calle Esgueva Nº11 Entreplanta. 47003 Valladolid

### **1.1.3. Objeto**

El presente documento tiene por objeto recoger el conjunto de características técnicas previas preceptivos al trámite de aprobación inicial del Plan Parcial denominado "sector 03", como desarrollo del Sector Nº 03 de Suelo Urbanizable Delimitado de las Normas Urbanísticas Municipales de Alaejos, ajustado al cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial vigente.

3

## **1.2. CRITERIOS GENERALES**

### **1.2.1. Introducción**

ALAEJOS cuenta con planeamiento general constituido por Normas Urbanísticas Municipales , aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 24 de Noviembre de 2009 (Expte.CTU 193/05) y publicadas en el BOP de fecha 19 de Febrero de 2010.

La comunidad autónoma de Castilla y León cuenta con Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004) publicado en el BOCyL de 2 de marzo de 2004 como desarrollo de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Y se redacta el presente Plan Parcial "sector 03" en Alaejos, ajustado al cumplimiento de las NUM-Alaejos y RUCyL-22/2004 y en concreto a los Art. 137, 138, 140 y 142 del RUCyL.

### **1.2.2. Objetivo**

Las N.U.M. de ALAEJOS, han clasificado diversas zonas del término municipal como Suelo Urbanizable, entre la que se encuentra el ámbito del Sector Urbanizable Nº03 y sobre el que no se ha establecido su ordenación detallada. La figura de planeamiento de desarrollo de Plan Parcial es el instrumento técnico adecuado para concretar la Ordenación Detallada de acuerdo con el Art. 137 del RUCyL- 22/2004).



Así mismo y de acuerdo con el Art. 140.b) del RUCyL 22/2004, será el Plan Parcial "Sector 03" quien debe establecer todas las determinaciones de ordenación detallada contenidas en el Artº 128 del mismo reglamento por contar el municipio con Normas Urbanísticas Municipales.

### **1.2.3. Fundamentos en derecho**

Los terrenos objeto del Plan Parcial están definidos en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, bajo la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado, a desarrollar por la figura de un Plan Parcial, tal como se expone en los Arts. 19 y 46 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los preceptos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León D 22/2004, de 29 de enero).

En el presente Plan Parcial, se tendrán en cuenta, además, la normativa sectorial que le pueda afectar, establecida por la legislación tanto Estatal:

- Ley 25/1988 de Carreteras y Caminos, del 30 de julio. (LCE-25/88)
- Ley 29/1985 de Aguas y su modificación Ley 46/1999, del Estado, del 2 de agosto y 13 de diciembre. (LA-29185-99)
- Ley 2/1996 de Equipamientos Comerciales, de la Comunidad del 18 de junio
- RDL-1/1998 sobre Infraestructuras comunes de Telecomunicación, del 27 de febrero
- Ley Hipotecaria del 30 de diciembre de 1996, y
- RD-1093/1997 sobre Normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así como la legislación de la Comunidad Autónoma:

- Ley 2/1990 de Carreteras, del 16 de marzo. (LCCYL-2/90),
- Decreto Legislativo 1/2000, Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, del 18 de mayo. (TRLEIA-DL-1/00), y
- Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras, del 24 de junio. (LASB-3/98).

Por tanto el régimen urbanístico aplicable al suelo objeto del Plan Parcial, será el que dispone las Normas Urbanísticas Municipales de Alaejos, el cumplimiento de las determinaciones de la LUCyL 5/1999, la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y los preceptos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



## CAPÍTULO II INFORMACIÓN

		<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</b> Municipio de ALAEJOS Provincia de VALLADOLID INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>47004A015000380000YR</b>			
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b> <small>(INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2013)</small>			
<b>LOCALIZACIÓN</b> Polígono 15 Parcela 38 CASTAÑO. ALAEJOS [VALLADOLID]			
<b>USO LOCAL PRINCIPAL</b> Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería		<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b> --	
<b>PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN</b> 100,000000		<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b> --	
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b>			
<b>SITUACIÓN</b> Polígono 15 Parcela 38 CASTAÑO. ALAEJOS [VALLADOLID]			
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b> --	<b>SUPERFICIE SUELO (m²)</b> 77.020	<b>TIPO DE FINCA</b> Suelo sin edificar	
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.			
Lunes, 13 de Agosto de 2012			

### 2.1. ESTRUCTURA Y MEDIO FÍSICO

#### 2.1.1. Introducción.

La información urbanística incluye los estudios necesarios para considerar los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio.

#### 2.1.2. Situación y Comunicaciones. Generalidades.

El municipio de ALAEJOS está Situada a medio camino entre Valladolid, con una distancia de 58Km y Salamanca, con una distancia muy parecida a la anterior, es decir, 57 Km, en la N-620, de Burgos a Portugal. La población se encuentra localizada en el Suroeste de la provincia de Valladolid.

#### 2.1.3. Medio Físico. Condiciones Atmosféricas y Climáticas.

El ámbito del objeto del presente documento se encuentra localizado en su totalidad dentro del suelo urbanizable delimitado denominado Sector nº 03 de ALAEJOS, ocupando la totalidad del sector que le afecta.



El término municipal de ALAEJOS se encuentra dentro de la comarca natural homogénea a una altitud de 754 m, con una superficie de su término municipal de 102 Km<sup>2</sup> y una población de 1.717 habitantes de derecho. .

#### **2.1.4. Descripción y Características del Sector**

El ámbito del sector está situado al Sur del casco urbano de ALAEJOS, está delimitado al Norte por la carretera denominada N-620 que une Valladolid y Salamanca, al sur con el camino de "Las Latas", Este con camino agrícola y la parcela del Polígono 10, Parcela 70, y al Oeste con el polígono 15, parcela 37 y con el polígono 15 parcela 36.

El sector se extiende sobre una superficie total de 77.020 metros cuadrados y tiene forma irregular.

#### **2.1.5. Topografía.**

Según se refleja en el levantamiento topográfico realizado que se adjunta en la documentación que integra los planos de Información, el terreno afectado presenta una topografía con una pequeña pendiente descendente del 0.5% desde el la N-620 hasta el camino denominado "Las Latas".

#### **2.1.6. Usos y Edificaciones Existentes.**

El uso del sector en la actualidad es agrícola, no existe ninguna edificación en la actualidad, y no se conoce la existencia de restos arqueológicos.

### **2.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.**

En este apartado se analizan las posibilidades de acceso y conexión a las diferentes infraestructuras.

El Proyecto de Urbanización que integrará el Proyecto de Actuación, resolverá el enlace de los servicios urbanísticos con los existentes en el casco urbano.

#### **2.2.1. Accesos y Comunicaciones.**

El acceso al sector se produce desde la carretera N-620 que discurre paralelamente al límite Norte del sector, y mediante la conexión con el viario del casco urbano, integrando el camino de las latas en su unión hasta el núcleo urbano.

#### **2.2.2. Abastecimiento de Agua.**

El área afectada por el sector no posee ésta infraestructura, su proximidad al casco urbano consolidado permite efectuar las conexiones necesarias a la red municipal, con las condiciones que se establezcan, aspectos que quedarán reflejados en el Proyecto de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización que se desarrolle, resolverá el enlace de los servicios urbanísticos con los propios del casco urbano.



En el presente Plan Parcial se determina el esquema general de red de abastecimiento interior al sector así como la conexión con el exterior, enlazando con la red existente en el casco urbano

### **2.2.3. Red de Saneamiento.**

Dado el uso agrícola actual de los terrenos, no existe red de saneamiento, existiendo en la proximidad del casco urbano pozos de registro que permitirá la conexión de la red interior del sector a la red general.

En el presente Plan Parcial se determina el esquema general de saneamiento interior al sector así como la conexión con el exterior, enlazando con la red existente en el casco urbano

### **2.2.4. Suministro de Energía Eléctrica.**

Actualmente la zona de actuación carece de suministro de energía eléctrica, atravesando el sector, en dirección Norte - Sur una línea de media tensión de servicio, por lo que se enterrerá éste servicio previa autorización de la compañía suministradora.

### **2.2.5. Teléfonos.**

La zona de actuación no está dotada del servicio telefónico, existiendo posibilidad del servicio dada la proximidad al casco urbano previa autorización de la compañía suministradora.

### **2.2.6. Gas.**

La zona de actuación no está dotada del servicio gas, no existiendo en la población conducciones de gas natural, por lo que se procederá a instalar la instalación necesaria en cada edificación.



## 2.3. PLANOS

Planos a escala 1:1.000, donde se recoge toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Plan Parcial.

### INFORMACIÓN

- I1. Plano de Situación en el término municipal
- I2. Ficha del sector y condiciones de ordenación
- I3. Plano topográfico
- I4. Perfiles del terreno
- I5. Perfiles del terreno
- I6. Perfiles del terreno
- I7. Infraestructuras existentes
- I8. Estructura de la propiedad
  
- O1. Planteamiento inicial
- O.1 Zonificación
- O.2 Cotas y superficies
- O.3 Secciones viarios
- O.4 Red de abastecimiento
- O.5 Red de saneamiento
- O.6 Red de media y baja tensión
- O.7 Red de alumbrado
- O.8 Red de telecomunicaciones
- O.9 Circulaciones
- O.10 Plan de etapas.
- D.1 Detalle 1
- D.2 Detalle 2
- D.3 Detalle alumbrado
- D.4 Detalles saneamiento
- D.5 Detalles abastecimiento
- D.6 Detalles baja tensión
- D.7 Detalles telefonía





## **CAPÍTULO III MEMORIA VINCULANTE**

### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

#### **3.1.1. Naturaleza y ámbito de aplicación**

De acuerdo con lo establecido por las Normas Urbanísticas Municipales de ALAEJOS, el ámbito del Sector nº 03 "Castaño" es un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, de Uso Global Residencial a desarrollar mediante la figura de Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación detallada sobre la totalidad del Sector.

Los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del Plan Parcial están situados al Norte del término municipal de ALAEJOS.

#### **3.1.2. Dimensiones de la delimitación**

La parcela que constituye la totalidad del Sector objeto de desarrollo, posee una geometría irregular con una superficie total de 77.020 m<sup>2</sup>, según medición topográfica realizada para la redacción del Plan Parcial.

Según la Ficha del Sector 03 de las N.U.M. de ALAEJOS, el Sector tiene una dimensión de 77.020 m<sup>2</sup>, que se acerca notablemente a la realidad reflejada por el levantamiento topográfico que es de 73534.77 m<sup>2</sup>, dimensión que se adopta como la cierta del Sector, existiendo una variación del 4,52% respecto a la dimensión de la ficha del sector.

9

#### **3.1.3. Límites del Sector**

El Sector objeto de desarrollo, está expresamente definido en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Los límites del Sector nº - 03 "Castaño" son los siguientes:

NORTE : N-620  
SUR : Camino "Las Latas"  
ESTE : Polígono 10, Parcela 70  
OESTE : polígono 15, parcela 37

#### **3.1.4. Estructura de la propiedad**

La estructura de propiedad del Sector es la siguiente

POLIG. / PARCELA	SUP. CATASTRAL	SUP. PLAN PARCIAL	PORCENTAJE %	PROPIEDAD
Polígono 15 Parcela 38	77.020,00	73534.77	100	Promotora de Viviendas Residenciales en Alaejos S.Coop.

Propiedad                                      73534.77 m<sup>2</sup>                                      100%



Como se indica, el porcentaje de propiedad promotora del plan es del 100.00%, que es competente para la redacción del Plan Parcial de acuerdo con el Art. 5 y 50 de la LUCyL-5/99 y tiene entidad suficiente desarrollar el Sector y dar sentido a las cesiones, reservas dotacionales y de espacios libres que preceptivamente han de realizarse, conforme a las determinaciones de la LUCyL 5/99 y el Art. 128 del RUCyL.

### **3.1.5. Documentación de trabajo**

Como bases para realizar el presente documento se han empleado los siguientes documentos de trabajo:

Planos de la NUM-ALAEJOS vigente a escala 1:2000  
Levantamiento Topográfico en soporte informático.

Documentos que junto al análisis del entorno y las necesarias conexiones con el viario existente han formado parte de los elementos considerados en la elaboración del presente trabajo.

## **3.2. SITUACIÓN JURÍDICA Y URBANÍSTICA**

### **3.2.1. Justificación del Planeamiento.**

La justificación de la redacción del Plan Parcial deriva tanto de los fundamentos jurídicos mencionados anteriormente, como de las determinaciones gráficas y escritas de las N.U.M. de ALAEJOS en lo que afecta al sector.

Según las determinaciones de las N.U.M. de ALAEJOS, el Sector está claramente definido e incluido dentro del Suelo Urbanizable Delimitado (Suelo Urbanizable según la LUCyL), y la actuación edificatoria en esta clase de suelo exige como condición previa la adquisición del derecho a urbanizar mediante la Aprobación definitiva del correspondiente Planeamiento Parcial.

### **3.2.2. Planeamiento y Normativa vigente.**

#### **3.2.2.1. Normas Urbanísticas Municipales de ALAEJOS**

Las Normas Urbanísticas Municipales de ALAEJOS, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 24 de Noviembre de 2009 (Expte.CTU 193/05) y publicadas en el BOP de fecha 19 de Febrero de 2010.

El Sector-03, se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado (Suelo Urbanizable según la LUCyL) con las siguientes características:

#### **3.2.2.1A. Determinación de usos y niveles de intensidad**

El uso Global del Sector es SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, definido por artículo 27- Uso Globales, Art. 28 del Título III ORDENACIÓN DE USOS de las NUM de ALAEJOS vigentes, con las siguientes características.



Residencial: Podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

Residencial familiar, con un porcentaje mínimo del 65% de aprovechamiento lucrativo sobre el total.

Uso prohibido: Industrial y almacén, nivel 2 y usos no contemplados en la normativa

Uso Compatible:

Todos los demás.

### 3.2.2.1B. Condiciones urbanísticas del Sector

Se transcribe las características del Sector Nº 03, determinada por las N.U.M. de ALAEJOS, acompañando los datos urbanísticos más característicos:

A desarrollar: Las condiciones de desarrollo son las determinadas por el Art. 73 de las N.U.M. de ALAEJOS, en el capítulo VII (Condiciones para el suelo urbanizable delimitado):

PLANEAMIENTO Plan Parcial  
INICIATIVA Privada

11

Por redacción del Instrumento de Desarrollo de Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

En cuanto al procedimiento y la gestión se determina una serie de cuestiones singulares, según el Art. 73.- de las NUM-ALAEJOS:

- El sistema de actuación será el que determine el correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con el Art. 74.3 de la LUCyL- 5/99
- Los Planes Parciales deberán referirse a un único Sector de suelo Urbanizable, definiendo los espacios libres y los equipamientos que se establecen en el Art. 46 de la LUCyL-5/99. y en las condiciones establecidas en el Art.128.b del RUCyL.
- Para cada sector se ha elaborado una ficha con las condiciones de ordenación previstas.
- Las determinaciones de ordenación general serán:
  - La tipología de la edificación será de una planta + 1.
  - La vivienda unifamiliar adosada tendrá un frente mínimo de 8 m. de ancho, siendo de 15 las aisladas o pareadas.
  - La parcela mínima a efectos de segregación estará entre 140 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup> las aisladas-pareadas

En todo caso será el Ayuntamiento quien decida sobre la ordenación a través del correspondiente Plan Parcial.

- Objetivos de la Ordenación:



El 10 % del aprovechamiento lucrativo total, será para viviendas con algún tipo de protección (\*)

- Realizar la ordenación detallada del viario en continuidad a la N-620.
- Deberá realizar las obras de conexión con los servicios municipales, la ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas, para asegurar su correcto funcionamiento.

(\*) Este término se modifica por imperativo de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, reservando en este caso un 31.28% de la edificabilidad residencial para viviendas con algún tipo de protección.

#### - Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos son los determinados por la Ficha del sector de las NUM de ALAEJOS :

#### FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO:

DENOMINACIÓN	SUD 03
SUPERFICIE m <sup>2</sup>	77.020 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAX. USO PRIVADO	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DENSIDAD MÁXIMA	30 VIV/HA.
DENSIDAD MINIMA	15 VIV/HA.

12

La edificabilidad conferida por la N.U.M. de ALAEJOS al Sector nº 03 es de 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. Dado que la superficie del Sector es de 73534.77 m<sup>2</sup> el aprovechamiento máximo es:

$$73534.77 \times 0.50 = 36767.38 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

#### - Coeficiente de Ponderación

De acuerdo con el Art. 102.b. del RUCyL se debe establecer al establecer la ordenación detallada en suelos urbanizables con uso predominante residencial, un coeficiente de ponderación para los usos residenciales sujetos a algún régimen de protección.

La Orden 183/2003 (BOCyL 28/02/2003) incluye al municipio de ALAEJOS en el Ámbito 4. El valor máximo de venta para Vivienda Protegida en el Ámbito 4 es de 116.519,76 €, aplicando los coeficientes del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2009-2012:

- Vivienda: 90 m<sup>2</sup> x 1.061,20 €/ m<sup>2</sup> sup.útil =95.508 €
- Garaje y Trastero: 25 m<sup>2</sup> x 636,72 € (garaje) + 8 m<sup>2</sup> x 636,72 (trastero) = 15.918+5.093,76 €

El valor máximo de mercado estimado de vivienda libre en el municipio de ALAEJOS es prácticamente igual a la obtenida como VPO en función del ámbito y los metros cuadrados útiles máximos, 116.519,76 €, por lo que La relación entre ambas cifras es insignificante, lo lleva a aplicar un coeficiente de ponderación 1,00.

Debido a las condiciones del núcleo urbano de Alaejos, a sus particularidades tipológicas y funcionales, no se han utilizado coeficientes de ponderación entre los distintos usos, entendiéndose la unidad para todos. No obstante, el documento que



establezca la ordenación detallada de cada sector podrá establecer justificadamente unos coeficientes de ponderación distintos para cada uso.

### **3.2.2.2. Tramitación simultánea con el planeamiento general**

De acuerdo con el Art.164 del RUCyL, los instrumentos de planeamiento de desarrollo pueden tramitarse y aprobarse de forma conjunta con el instrumento de planeamiento general. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo debe ser posterior a la publicación del acuerdo correspondiente al instrumento de planeamiento general.

### **3.2.2.3. Directrices de ordenación territorial de Valladolid y su entorno (DOTVAENT)**

Las Directrices de Ordenación del Territorio del Entorno de Valladolid (DOTVAENT) fueron aprobadas a través de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre y por tanto con anterioridad a las Normas Urbanísticas Municipales de ALAEJOS, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 24 de Noviembre de 2009 (Expte.CTU 193/05) y publicadas en el BOP de fecha 19 de Febrero de 2010, motivo por el cual se encuentra justificado el cumplimiento del Modelo Territorial DOTVAENT, pues el hecho de ser un instrumento vinculante, lo fue para el planeamiento municipal al delimitar un sector de suelo urbanizable, cuyas determinaciones se desarrollan con el presente Plan Parcial.

13

### **3.2.2.4. Ley de Urbanismo de la Junta de Castilla y León. Ley 5/1999, de 8 de abril.**

La comunidad autónoma de Castilla y León cuenta con un Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004) publicado en el BOCyL de 2 de marzo de 2004, como desarrollo de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que se remite al apartado siguiente en cuanto a los preceptos que se deben regir el desarrollo y determinaciones del Plan Parcial, como garante del cumplimiento de la LUCyL-5/99. Esta última se modifica con la Ley 4/2008, a la que se adapta este documento.

Por tanto, se considera fundamental la determinación de la superficie construible en el uso predominante para poder calcular a partir de la misma el estándar mínimo de aplicación para cada una de las dotaciones antes mencionadas.

### **3.2.2.5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Ley 22/2004**

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004) fue publicado en el BOCyL de 2 de marzo de 2004, modificándose por el Decreto de 9 de Julio de 2009. Este expediente se rige por el Reglamento previo a la modificación según determinación de la Disposición Transitoria Séptima de dicho Decreto.

El Reglamento establece que las NN.UU. deben fijar para cada sector de suelo urbanizable parámetros de ordenación general de acuerdo con lo establecido en el Art.122.2

Así mismo, el Plan Parcial se deberá ajustar al cumplimiento del RUCyL-22/2004 y en concreto a los Art. 137, 138, 140 y 142 del mismo.



Así, el Plan Parcial debe definir una ordenación detallada que deberá ajustarse a los preceptos contenidos por Art. 128 del RUCyL 22/2004, es decir:

- **Art.128.2.a.** Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103 y 127.

Además puede asignarse justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad.

En defecto de asignación expresa, se entiende que se asigna la unidad para todos los usos.

#### *Artículo 103.- Criterios para la calificación urbanística.*

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben aplicarse las siguientes reglas:

a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

b) Además de los parámetros de ordenación general aplicables, deben respetarse también los siguientes límites:

1º. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

2º. En los sectores con uso predominante no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.

3º. En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

#### *Artículo 127.-Ordenación detallada*

1.-. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

- 1ª. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

- 2ª. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre y de los usos no constructivos vinculados al ocio.



- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.
- c) La asignación de la tipología edificatoria.
- d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.

2.- Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3.- La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

15

4.- Cuando proceda, se pueden también establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

- a) Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o de Plan Especial, cuando esta delimitación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle o Plan Especial. En tal caso deben indicarse los objetivos y criterios que deba atender dicho instrumento.
- b) Delimitación de ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 97.
- c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.
- d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.



- **Art. 128.2.b.** Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector

- **Art.128.2.c.** Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del artículo 104.

*Artículo 104.- Reserva de suelo para aparcamientos.*

- 2 Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.
- 3 Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
  - a) Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

- **Art.128.2.d.** Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las condiciones señaladas en el apartado 2 del artículo 105 y previendo al menos:

En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

*Artículo 105.- Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.*

Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
- b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

- **Art.128.2.e.** Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en el apartado 2 del artículo 128, y previendo al menos:

En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

*Artículo 105.- Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.*

Al menos el 50 por ciento de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.





- **Art.128.2.f.** Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

*Artículo 107.- Determinación del aprovechamiento medio.*

1.- Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, debe determinarse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, conforme a las siguientes reglas:

- a) El aprovechamiento lucrativo total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes establecidos conforme al artículo 102. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento lucrativo total del sector.
- c) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, salvo las adquiridas por expropiación u otras formas onerosas. Cuando no sea posible determinar el carácter oneroso o gratuito de la adquisición, debe presumirse que se ha realizado por cesión gratuita.

17

- **Art.128.2.g.** División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituye una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

*Artículo 108.- Delimitación de unidades de actuación.*

1.- Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

- **Art.128.3** Se puede incluir una Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación conforme a la letra 4.c) del artículo 127. Art. 127.4c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.

Y se puede incluir una Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a la letra 4.d) del artículo 127.



Art. 127.4d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.

*Artículo 49.- Determinación de los plazos.*

1.- El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

2.- En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

3.- En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

### **3.3. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES AL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.**

Las Normas Urbanísticas Municipales fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 24 de Noviembre de 2009 (Expte.CTU 193/05), estando adaptadas a la Ley de Urbanismo de Castilla y León-5/99, así como al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004, publicado en el BOCyL de 2 de marzo de 2004.

Se cumple con lo establecido en el Art. 122.2 d) del mencionado reglamento, según el cual:

- Sólo para los sectores con uso predominante residencial, densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, que deben situarse entre 20 y 30 viviendas por hectárea, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, y pudiendo aplicarse también la regla establecida en el artículo 86.4. Es decir, en los suelos urbanizables delimitados, se debe garantizar un mínimo de 20 viv./ha.

### **3.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa privada, cuyo objetivo es transformar el suelo urbanizable en suelo urbano, y siendo los terrenos del ámbito del sector en un 100% de un único titular, el mismo es competente para su redacción de acuerdo con los Art. 5 y 50 de la LUCyL- 5/99



La conveniencia y oportunidad de redactar el presente Plan Parcial está suficientemente justificada desde el momento en que se procedió a la aprobación definitiva de las NUM, dentro de las cuales se definía de forma expresa el Sector nº 03 de Suelo Urbanizable Delimitado de ALAEJOS, tal como indica el Art. 16.1 de la Ley 6/1998, y Art 19 de la LUCyL 5/1999 y Art. 28 y 46 del RUCyL 22/2004.

El Art. 19 de la LUCyL 5/99 establece entre los derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, supuesto del sector N°02:

"..a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18."

- El Art. 46 de la RUCyL 22/2004 establece en el régimen de Suelo Urbanizable Delimitado, sin ordenación detallada, el derecho a promover la urbanización:

" Los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el artículo 44, y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en el artículo 45."

19

Por tanto, queda plenamente justificada la conveniencia y oportunidad de redactar el presente Plan Parcial, dadas las razones anteriormente expuestas.

### **3.5. ORDENACIÓN**

#### **3.5.1. Objetivos generales de la Ordenación.**

El objetivo global del Plan Parcial consiste en el desarrollo de las previsiones urbanísticas actuales y del cumplimiento del RUCyL - 22/2004 vigente, sobre las parcelas incluidas en el ámbito delimitado.

En la ordenación del sector, dada su situación junto al casco urbano de ALAEJOS, ha propuesto no sólo el desarrollo del ámbito siguiendo las determinaciones del planeamiento y de la legislación urbanística vigente definiendo sus usos, tipologías e intensidades, como su integración con el suelo urbano consolidado, apoyándose en las infraestructuras existentes, integrando e incorporando el sistema viario interior del sector en conexión con los existentes, y localizando la reserva de los espacios libres públicos cercanos a la comunicación principal, y la de los equipamientos públicos junto a la parcela dotacional municipal, como elementos definidores en la estructura de la ordenación del sector propuesta y colaboran a su integración con el tejido urbano.

Por tanto a partir de éstos objetivos, la propuesta de ordenación detallada atiende a la resolución de los siguientes aspectos:



- a) Definición del ámbito Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Sector 03 – Castaño.
- b) Delimitación de las zonas de uso residencial, regulando la intensidad de usos y la tipología edificatoria, procediendo a localizar la reserva del 30% del aprovechamiento lucrativo total para viviendas sujetas algún tipo de protección.
- c) Localización del Sistema Local de reservas de suelo para las Dotaciones urbanísticas de Espacios Libres Públicos de acuerdo con el Art. 128.2.d del RUCyL-22/2004.
- d) Localización del Sistema Local de las reservas de suelo para las Dotaciones urbanísticas de los Equipamientos de acuerdo con el Art. 128.2.e del RUCyL-22/2004.

En suelo urbanizable la reserva será de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector para Equipamiento Público en disposición del Art. 106 apartado b) del RUCyL.

- e) Definición del Sistema Local de reservas de terrenos para las Dotaciones urbanísticas del Viario Público, con el trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y sus conexiones con el exterior, con el señalamiento de alineaciones y rasantes, así como la reserva necesaria de aparcamientos, en número suficientes, de acuerdo con el Art. 128.2.c del RUCyL- 22/2004.
- f) El diseño del Sistema Local para las Dotaciones urbanísticas de las Infraestructuras, con determinación del trazado, dimensionamiento y características de las redes de abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica y del resto de infraestructuras necesarias para el Sector.
- g) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el Artículo 107 del RUCyL.
- h) Establecimiento como una única unidad de actuación el ámbito de gestión urbanística. Conexión y accesibilidad al interior del sector, desde la N-620

20

### **3.5.2. Criterios de la Ordenación.**

Condicionantes impuestos por el planeamiento superior.

El Planeamiento de desarrollo a través del Plan Parcial, es el instrumento adecuado para establecer la ordenación detallada para el Suelo Urbanizable Delimitado del Sector nº 03 de las NUM de ALAEJOS, donde se determinan y plasman los objetivos y criterios de ordenación de dicho ámbito, en base a las determinaciones del RUCyL-22/2004.

Condiciones de Ordenación:

- El 10 % (\*) del aprovechamiento lucrativo total, será para viviendas con algún tipo de protección de acuerdo con la Ley 10/2002 y Ley 13/2005.



- Realizar la ordenación detallada del viario en continuidad con las pautas de la ficha del sector. Deberá realizar las obras de conexión con los servicios municipales, la ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas, para asegurar su correcto funcionamiento.
- La N-620, prevalecerá sobre el resto.

(\*) Se reserva sin embargo para viviendas con protección, el 31.28% de la edificabilidad residencial según imperativo de la Ley 4/2008; que fija entre 30% y 80 % de la edificabilidad residencial del sector.

### **3.5.3. Zonificación**

La estructura urbanística del Plan Parcial que se propone, se organiza reglamentariamente a partir del uso global dominante Residencial definido, teniendo en cuenta la cuantía de exigencia de Sistemas Locales de acuerdo con el Art. 42. 2 de la LUCyL-5/99.

Así en el presente caso, la calificación urbanística de los suelos incluidos en el sector, se compondrá de la siguiente ZONIFICACIÓN, articulados con el equipamiento de los sistemas públicos en forma de Sistemas Locales, que se detallan en los apartados correspondientes.

#### **3.5.3.1. Zona Residencial**

Se han definido varias Zonas de USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, sobre la que se desarrollan dos tipologías residenciales: Vivienda Unifamiliar en Hilera y Vivienda Unifamiliar aislada o pareada, con una superficie de 33481.46 m<sup>2</sup>, que supone el 45.53% del total de la superficie del ámbito del sector.

Se distribuyen de la siguiente manera:

##### **3.5.3.1.1. Residencial en Unifamiliar en Hilera (Edificación Adosada EAD)**

Se destinan al uso de zona RESIDENCIAL en tipología UNIFAMILIAR ADOSADA, , una superficie de 12535.81 m<sup>2</sup>, que suponen el 17.05% del total de la superficie del sector, distribuida en ocho parcelas, con un Coeficientes de Ponderación de CP = 1,00 para parcelas bajo algún régimen de protección, de acuerdo con lo establecido en el Apartado 8.2.

Coeficientes de Ponderación del documento de Memoria de las NN.UU., y adjudicando al conjunto de las parcelas un aprovechamiento homogeneizado total de 16320 m<sup>2</sup> edificables, para construir 68 viviendas unifamiliares en hilera o adosadas, todas ellas bajo algún régimen de protección, exceptuando las futuras viviendas ubicadas en la manzana "1", que son libres.

La ordenanza de aplicación sobre las parcelas será la correspondiente a la ORDENANZA EAD.



## ZONA RESIDENCIAL – UNIFAMILIAR en HILERA

En el cuadro adjunto se refleja el nombre de la parcela, la superficie de la misma en m<sup>2</sup>, uso, edificabilidad asignada en m<sup>2</sup>, aprovechamiento total en m<sup>2</sup>, número de viviendas, y el porcentaje del aprovechamiento frente al aprovechamiento total del sector.

PARCELA	SUP. M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	C.EDIFICABILIDAD	NºVIVIENDAS	AP.LUCRATIVO
1 RESIDENCIAL	3220	3450	1,07	23,00	3450,00
2 RESIDENCIAL*	1400	1500	1,07	10,00	1500,00
3 RESIDENCIAL*	1400	1500	1,07	10,00	1500,00
4 RESIDENCIAL*	1400	1500	1,07	10,00	1500,00
5 RESIDENCIAL*	1400	1500	1,07	10,00	1500,00
7 RESIDENCIAL*	1074,89	1050	0,98	7,00	1050,00
8 RESIDENCIAL*	1188,43	900	0,76	6,00	900,00
9 RESIDENCIAL*	1452,49	1050	0,72	7,00	1050,00
TOTAL	12535,81	12450		83	12450,00

(\*) Estas parcelas están destinadas a reserva de vivienda en régimen de protección oficial

22

### 3.5.3.1.2. Residencial Aislada-Pareada (Eficacion Aislada Pareada EAP)

Se destina al uso de zona RESIDENCIAL en tipología VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA o PAREADA, una superficie de 21667,40 m<sup>2</sup>, que supone el 28.62% del total de la superficie del sector, distribuida en seis parcelas, con un Coeficiente de Ponderación en el Sector de CP = 1,00 de acuerdo con el establecido en el Apartado 8.2. Coeficientes de Ponderación del documento de Memoria de las N.U.M.F.; y la justificación de la utilización de este coeficiente, en el punto 3.2.2.1B Condiciones Urbanísticas del Sector del presente documento. Se adjudica un aprovechamiento homogeneizado total de 16320,00 m<sup>2</sup> edificables para construir 68 viviendas.

La ordenanza de aplicación sobre las parcelas será la correspondiente a la ORDENANZA EAP.

PARCELA	SUP. M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	C.EDIFICABILIDAD	NºVIVIENDAS	AP.LUCRATIVO
13 RESIDENCIAL	3000	2400	0,80	10,00	2400,00
15 RESIDENCIAL	944,37	720	0,76	3,00	720,00
16 RESIDENCIAL	6311,7	4800	0,76	20,00	4800,00
18 RESIDENCIAL	994,38	720	0,72	3,00	720,00
19 RESIDENCIAL	6695,2	5280	0,79	22,00	5280,00
21 RESIDENCIAL	3000	2400	0,80	10,00	2400,00
TOTAL	20945,65	16320		68	16320,00



### 3.5.3.1.3. Resumen de la Zonificación

ZONA RESIDENCIAL	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	NºVIVIENDAS	% S/ED. SECTOR
UNIFAMILIAR ADOSADA	12535,81	12450,00	83	32,89
UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA	20945,65	16320,00	68	43,11
TOTAL ZONA RESIDENCIAL	33481,46	28770,00	151	76,00

### 3.5.3.2. Sistemas Locales

En la solución propuesta se propone las siguientes reservas de suelo en función del Art. 44 de la LUCyL-5/99, del Art.128.2 del RUCyL, y de las determinaciones de las NN.UU.

Los citados artículos exigen en suelo urbanizable delimitado, unas reservas de suelo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, tanto para el sistema local de espacios libres, como para el sistema local de equipamientos, con un mínimo del 5% de la superficie del sector para la reserva de ambos sistemas.

Así mismo exige una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante; al menos una de ellas de uso público, con las condiciones señaladas en los apartados 2,3.a y 3.c del Art. 104 del RUCyL.

Según lo ha indicado anteriormente, el Sector tiene una superficie de 13633.15 m<sup>2</sup>, y se le adjudica una superficie construible de 6610.44 m<sup>2</sup>; parámetros que permiten establecer y justificar las reservas de los Sistemas Locales correspondientes al sector.

#### 3.5.3.2.1. Sistema Local de Espacios Libres Públicos. (EL)

De acuerdo con lo expuesto, le corresponde una reserva de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie del sector:

$$15 \times 33481.46 / 100 = 5022.22 \text{ m}^2.$$

$$5\% \text{ s/ } 73534.77 = 3676.74 \text{ m}^2$$

PARCELA	SUP. M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	C.EDIFICABILIDAD	NºVIVIENDAS	AP.LUCRATIVO
MANZANA 6	840,05				
MANZANA 10	4302,42				
MANZANA 27	1880,24				
TOTAL	7022,71				

Se destina en el Plan Parcial al uso de Espacios Libres de Uso Público tres parcelas de 840.05 m<sup>2</sup>, 4302.42 m<sup>2</sup> y de 1880.24 m<sup>2</sup>, creándose una superficie total de 7022.71 m<sup>2</sup>, lo que supone el 9,28 % del total de la superficie del sector. En su interior se prevé un área especial reservada para juego infantil de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> de acuerdo con el Art. 105.2.b. del RUCyL.

La ordenanza de aplicación sobre la parcela será la correspondiente a la ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)



### 3.5.3.2.2. Sistema Local de Equipamiento. (ED-EDP)

De acuerdo con lo expuesto, le corresponde una reserva de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del sector:

$$15 \times 33481.46 / 100 = 5022.22 \text{ m}^2.$$

$$5\% \text{ s/ } 73534.77 = 3676.74 \text{ m}^2$$

Se define en el Plan Parcial una Zona de EQUIPAMIENTOS, públicos y privados, con uso de Equipamientos, distribuida en cuatro parcelas con una superficie total de 6610.44 m<sup>2</sup>, que supone el 8.73% de la superficie del sector, superficie superior al 5% de la superficie del sector.

PARCELA	SUP. M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERAC.	C. EDIF	AP.HOMOG.
MANZANA 11	2851,88	2851,88	0,50	1	1425,94
MANZANA 12	2186,41	2186,41	1,00	1	2186,41
MANZANA 14	891,93	891,93	1,00	1	891,93
MANZANA 20	680,22	680,22	1,00	1	680,22
TOTAL	6610,44	6610,44			5184,50

24

La ordenanza de aplicación sobre las parcelas serán las correspondientes a :

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICO (ED)  
ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PRIVADO (EDP)

### SISTEMA LOCAL – EQUIPAMIENTO PÚBLICO EDP

En el cuadro adjunto se refleja en nombre de la manzana, la superficie de la misma en m<sup>2</sup>, edificabilidad asignada en m<sup>2</sup>, aprovechamiento total en m<sup>2</sup>, y el porcentaje del aprovechamiento frente al aprovechamiento total del sector.

PARCELA	SUP. M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERAC.	C. EDIF	AP.HOMOG.
MANZANA 11	2851,88	2851,88	0,50	1	1425,94

### SISTEMA LOCAL – EQUIPAMIENTO PRIVADO (ED)

En el cuadro adjunto se refleja en nombre de la manzana, la superficie de la misma en m<sup>2</sup>, edificabilidad asignada en m<sup>2</sup>, aprovechamiento total en m<sup>2</sup>, y el porcentaje del aprovechamiento frente al aprovechamiento total del sector.





PARCELA	SUP. M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERAC.	C. EDIF	AP.HOMOOG.
MANZANA 12	2186,41	2186,41	1,00	1	2186,41
MANZANA 14	891,93	891,93	1,00	1	891,93
MANZANA 20	680,22	680,22	1,00	1	680,22
TOTAL	3758,56	3758,56			3758,56

### 3.5.3.2.3. Sistema Local de Servicios Urbanos. (SU)

El sistema Local de Servicios Urbanos, se denomina en el Plan Parcial como Servicios Públicos

El Plan Parcial prevé una parcela en reserva destinada a alojar las necesidades de las infraestructuras de electricidad, telecomunicaciones, etc.

Se destinan en el Plan Parcial al uso de servicios públicos una superficie de 120 m<sup>2</sup>, que suponen el 0,02% del total de la superficie del sector.

La ordenanza de aplicación sobre las parcelas será la correspondiente a la ORDENANZA DE SERVICIOS PÚBLICOS (SP)

25

## SISTEMA LOCAL – SERVICIOS PUBLICOS

En el cuadro adjunto se refleja en nombre de la parcela, y la superficie de la misma en m<sup>2</sup>.

SP	SUP. M <sup>2</sup>
SU1	40
SU2	40
SU3	40
TOTAL	120

### 3.5.3.2.4. Sistema Local de Comunicaciones.

El acceso al Sector se realiza a través de la nacional 601. La red interior de vías públicas resolverá las conexiones con los viarios existentes e incorporará nuevos viarios posibilitando el acceso a las diferentes parcelas.

La red viaria se diseña teniendo en cuenta el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Ley 3/1998 y el Reglamento D217/2001, e incorpora los itinerarios peatonales y la reserva de la zona de aparcamientos.

La red viaria tiene una superficie de 18484.34 m<sup>2</sup>, la superficie resultante supone el 25.14% de la superficie del sector.

- Reserva de Aparcamientos



De acuerdo con el Art. 128 del RUCyL-22/2004, los módulos mínimos de reserva para aparcamientos son los siguientes:

Se preverán una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, en las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3.a) del art. 104.

Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 m<sup>2</sup> de superficie, pudiéndose ubicar sobre terrenos de titularidad pública o privada:

USO	SUP.CONST	Nº APARCAMIENTOS 1/100 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	28770,00	288
EQUIPAMIENTOS	6610,44	67
SERV. URBANOS	120	2
TOTAL PLAZAS APARCAMIENNTO MINIMAS:		357,00

Se prevé en viario de uso y dominio público, en el interior del Sector, un número de plazas de aparcamiento de 449 que superan en un 25.77 % de total exigido (357 plazas).

Los aparcamientos se disponen a lo largo de los viarios procurando que los mismos presten servicio de forma homogénea al conjunto.

Se atenderá al estándar de un 2,5 % del total de las plazas de aparcamiento para usuarios discapacitados, lo que suponen 9 plazas destinadas al efecto.

En la ordenación presentada las plazas de aparcamiento que aparecen grafiadas tienen una superficie aproximada de 2,50 x 5,00 metros. Las plazas de discapacitados tendrán una dimensión mínima de 3,30 x 5,00 metros, y se disponen en un numero de 10 plazas.

La ordenanza de aplicación sobre las parcelas será la correspondiente a la ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SISTEMA VIARIO.

## SISTEMA LOCAL – VIARIO

En el cuadro adjunto se refleja en nombre de la parcela, y la superficie de la misma en m<sup>2</sup>.

VIARIO	Superficie m <sup>2</sup>
VIARIO INTERIOR SECTOR	18484.34
<b>TOTAL</b>	<b>18484.34*</b>



### 3.5.3.2.5. Resumen de la Zonificación Sistemas Locales

ZONA SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	%SUP. SECTOR
ESPACIOS LIBRES PUBLICO	7022,71		9,28
EQUIPAMIENTO PUBLICO	2851,88	2851,88	3,77
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3758,56	3758,56	4,96
SERVICIOS PUBLICOS	120		0,16
VIARIO	18484,34		24,42
TOTAL ZONA SISTEMAS LOCALES	32237,49	6610,44	42,58

### 3.5.3.3. Resumen de la Zonificación General

De acuerdo con los apartados anteriores, el resumen de las distintas zonas funcionales establecidas en el Plan Parcial son las siguientes:

ZONIFICACION	SUPERFICIE	EDIF. HOMOG.	%S/EDIF. H. SECT.
USO RESIDENCIAL	33481,46	28770,00	88,45
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3758,56	3758,56	11,55
TOTAL		32528,56	100,00

27

ZONIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	%S/SUPERFICIE SECTOR
UNIFAMILIAR EN HILERA	12535,81	12450,00	17,05
UNIFAMILIAR AISLADA PAREADA	20945,65	16320,00	28,48
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	7022,71		9,55
EQUIPAMIENTO PUBLICO	2851,88	2851,88	3,88
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3758,56	3758,56	5,11
SERVICIOS PUBLICOS	120		0,16
VIARIO	18484,34		25,14
RESTO VIARIO			0,00
ACERA	7815,22		10,63
APARCAMIENTOS			0,00
TOTAL ZONIFICACION	73534,17		100,00

Se relaciona a continuación un Cuadro General donde se refleja el nombre de cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, la superficie de la misma en m<sup>2</sup>, el número de viviendas, edificabilidad asignada en m<sup>2</sup>, coeficiente de edificabilidad en función de su superficie, aprovechamiento lucrativo total en m<sup>2</sup>, , y aprovechamiento lucrativo homogéneo total del sector.



PARCELA	USO	SUPERFICIE	NºVIVIENDAS	EDIFICAB.	C.EDIF	AP.LUCRATIVO	AP.LUC.HOM
1 RESIDENCIAL	EAD	3220	23,00	3450	1,00	3450	3450
2 RESIDENCIAL*	EAD (VPO)	1400	10,00	1500	1,00	1500	1500
3 RESIDENCIAL*	EAD (VPO)	1400	10,00	1500	1,00	1500	1500
4 RESIDENCIAL*	EAD (VPO)	1400	10,00	1500	1,00	1500	1500
5 RESIDENCIAL*	EAD (VPO)	1400	10,00	1500	1,00	1500	1500
7 RESIDENCIAL*	EAD (VPO)	1074,89	7,00	1050	1,00	1050	1050
8 RESIDENCIAL*	EAD (VPO)	1188,43	6,00	900	1,00	900	900
9 RESIDENCIAL*	EAD (VPO)	1452,49	7,00	1050	1,00	1050	1050
13 RESIDENCIAL	EAP	3000	10,00	2400	1,00	2400	2400
15 RESIDENCIAL	EAP	944,37	3,00	720	1,00	720	720
16 RESIDENCIAL	EAP	6311,7	20,00	4800	1,00	4800	4800
18 RESIDENCIAL	EAP	994,38	3,00	720	1,00	720	720
19 RESIDENCIAL	EAP	6695,2	22,00	5280	1,00	5280	5280
21 RESIDENCIAL	EAP	3000	10,00	2400	1,00	2400	2400
MANZANA 6	EL	840,05					
MANZANA 10	EL	4302,42					
MANZANA 27	EL	1880,24					28
MANZANA 11	EDP	2851,88		2851,88	1,00		
MANZANA 12	ED	2186,41		2186,86	1,00	2186,86	1093,43
MANZANA 14	ED	891,93		891,93	1,00	891,91	445,955
MANZANA 20	ED	680,22		680,22	1,00	680,22	340,11
SU1	SU	40		40			
SU2	SU	40		40			
SU3	SU	40		40			
VIARIO		18484,34					
RESTO							
ACERA		7815,22					
APARCAMIENTOS	VIARIO						
		<b>73534,17</b>	<b>151,00</b>	<b>35500,89</b>		<b>32528,99</b>	<b>30649,495</b>

\* En estas parcelas se materializará el 35.34% fijado de la edificabilidad residencial del uso dominante destinado a viviendas en algún Régimen de Protección.

### 3.6. APROVECHAMIENTO MEDIO

La determinación del Aprovechamiento Medio se realiza en base a lo establecido en el art. 107 del RUCyL

El aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial se localiza en la edificabilidad asignada a la zona Residencial y en la de Equipamientos Privados.



Superficie del Sector 73534.17 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento del Sector 73534.17 x 0,50 = 36767.08 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento Homogeneizado del Sector

Área Residencial x CP + Área equipamientos x CP = Aprovechamiento Homogeneizado  
28770 m<sup>2</sup> x 1,00 + 2186.41 m<sup>2</sup> x 0.5 + 891.93 m<sup>2</sup> x 0.50 + 680.22 x 0.5 = 30649.28 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento Medio 30649.28 / 73534.17 = 0,4168 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

De acuerdo con la Art.19 de LUCYL (L5/1.999), los propietarios del sector tienen derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Sector.

Aprovechamiento Lucrativo homogéneo	30649.28 m <sup>2</sup>	100,00%
El Aprovechamiento susceptible de apropiación:	27584.35 m <sup>2</sup>	90,00%
Cesión del 10% (Aprovechamiento Titularidad Municipal)	3064.93 m <sup>2</sup>	10,00%

### 3.7. UNIDAD DE ACTUACIÓN

#### 3.7.1. Sector de Actuación

El Sector de actuación es el incluido dentro del perímetro delimitado en la documentación gráfica de este Plan Parcial, ajustando su superficie respecto a la reflejada en la ficha del sector, a la realidad física de los terrenos de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado.

#### 3.7.2. División del Sector en Unidades de Actuación

Inicialmente se delimita una sola Unidad de Actuación, si en función de las necesidades derivadas de la gestión fuese necesario delimitar varias unidades, éstas se podrán delimitar siguiendo el procedimiento establecido en la normativa legal vigente (LUCyL- 5/99, Ley 4/2008 y RUCyL- 22/2004).

#### 3.7.3. Sistema de Actuación

De acuerdo con el Art. 46 de la LUCyL-L5/99, los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el Art. 44 de la LUCyL- 5/99, al tratarse de NN.UU. el planeamiento vigente en el municipio.

De acuerdo con el Art. 73.2 de la LUCyL - L5/99, la delimitación de las unidades de actuación se realizará, si procede, en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector. Según el Art. 58.3.b, en defecto de la delimitación se entenderá que la unidad de actuación coincide con el Sector. Se señalará de forma indicativa el sistema de actuación más adecuado.



### 3.8. CESIONES AL AYUNTAMIENTO

#### 3.8.1. Cesiones Obligatorias y Gratuitas de Carácter Local

Las obligaciones de cesión de carácter local interiores al sector, por aplicación de los Art. 19 y 20 de la LUCyL-5/99, y del Art. 128 del RUCyL 22/2004, se concretan en:

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para Equipamiento Público (Art.128.e del RUCyL).

Con éste fin se asignan una parcela de uso de Equipamientos denominada Manzana 11, con una superficie de 2851.88 m<sup>2</sup>. Las condiciones de edificación y de uso de la parcela es la correspondiente a la Ordenanza de Equipamientos y Dotaciones Público (ED), del presente Plan Parcial.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para Espacios Libres Públicos ( Art.128.d del RUCyL)

Con este fin se asignan tres parcelas de uso de Espacios Libres Públicos denominadas manzana 6, manzana 10 y manzana 17 (EL) con una superficie de 7022.71 m<sup>2</sup>. Las condiciones de edificación y de uso de la parcela es la correspondiente a la Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL), del presente Plan Parcial.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para el Sistema de Viario y Comunicación ( Art.128.c del RUCyL)

La superficie destinada a este fin es de 26419.56 m<sup>2</sup>, donde se incluyen 449 plazas de aparcamientos, reservándose 10 plazas del total para usuarios discapacitados.

#### 3.8.2. Cesión 10% en concepto de aprovechamiento

Cesión de los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

De acuerdo con el Art.19.1 de LUCyL (L5/99), los propietarios del sector tienen derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Sector.

Aprovechamiento Lucrativo homogéneo	30649.28 m <sup>2</sup>	100,00%
El Aprovechamiento susceptible de apropiación:	27584.35 m <sup>2</sup>	90,00%
Cesión del 10% (Aprovechamiento Titularidad Municipal)	3064.93 m <sup>2</sup>	10,00%

Este aprovechamiento de cesión en m<sup>2</sup> construidos de edificabilidad lucrativa se concretará en el correspondiente Proyecto de Actuación.



### **3.8.3. Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para los Servicios urbanos del sector ( Art.128.b del RUCyL)**

Con el fin de asignar una superficie del suelo del sector destinada a los servicios de instalaciones públicas, se reservan tres parcelas denominadas SU con una superficie total de 120,00 m<sup>2</sup>.

### **3.8.4. Transmisión de Las Cesiones**

La aprobación del Proyecto de Actuación, además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, cuando contenga la reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos, que en caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Actuación correspondiente:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, en su caso.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

**31**

Para la cesión de las obras de urbanización e instalaciones previstas en el Plan Parcial se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

## **3.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO Y NORMATIVA VIGENTE.**

A la vista de los objetivos, criterios y determinaciones del Plan Parcial, los mismos se han justificado en el cumplimiento de las Normas Urbanísticas de ALAEJOS, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y las Directrices de Ordenación del Territorial del Entorno de Valladolid (DOTVAENT) y de forma concreta, se ha justificado:

Las Directrices de Ordenación del Territorial del Entorno de Valladolid (DOTVAENT) fueron aprobadas a través de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre y por tanto con anterioridad a las NN.UU. de ALAEJOS, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 24 de Noviembre de 2009 (Expte.CTU 193/05) y publicadas en el BOP de fecha 19 de Febrero de 2010., motivo por el cual se encuentra justificado el cumplimiento del Modelo Territorial establecido en las DOTVAENT, pues el hecho de ser un instrumento vinculante, lo fue para el planeamiento municipal al delimitar un sector de suelo urbanizable, cuyas determinaciones se desarrollan con el presente Plan Parcial.



El Plan Parcial define una ordenación detallada que se ajusta a los preceptos contenidos por Art. 128 del RUCyL-22/2004, en cuanto a:

1. La calificación urbanística, respeta las reglas y criterios establecidos en los artículos 103 y 127 del RUCyL-22/2004.

*Artículo 103.- Criterios para la calificación urbanística.*

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben aplicarse las siguientes reglas:

a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

b) Además de los parámetros de ordenación general aplicables, deben respetarse también los siguientes límites:

1º. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

2º. En los sectores con uso predominante no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.

3º. En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.

El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre y de los usos no constructivos vinculados al ocio. Se asignan tipologías edificatorias.

Se regula cada uno de los usos pormenorizados mediante ordenanzas específicas, la edificabilidad altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

Se asignan coeficientes de ponderación para cada uso compatible.





Se delimita una única Unidad de Actuación.

La reserva de aprovechamiento para viviendas con algún régimen de protección, se fija en un 31.28% de la edificabilidad residencial del sector, dentro de los parámetros que marca la Ley 4/2008, a pesar de lo que se establece en la ficha del sector.

2. Se producen las reservas de suelo para los servicios urbanos del sector necesarias.
3. Se reserva el suelo necesario para las vías públicas del sector, alojando más de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector y en condiciones tales que se cumplen los apartados 2,3.a) y 3.c) del artículo 104 del RUCyL-22/2004.
4. Se reserva suelo para los espacios libres públicos del sector, superando las condiciones señaladas en el apartado 2 del artículo 105 del RUCyL-22/2004, es decir más de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, superando el 5 por ciento de la superficie del sector y garantizando su adecuado soleamiento por ubicación y orientación, así como su permeabilidad, dimensión superior a 500 metros cuadrados permitiendo la inscripción de una circunferencia de 20 metros de diámetro y con capacidad de absorber en su interior áreas especiales de juego infantil de superficie superior a 200 metros.
5. Las reservas de suelo para equipamientos del sector, cumplen las condiciones de los apartados 2 y 3 del artículo 106 del RUCyL-22/2004, al superar 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, siendo mayor del 5 por ciento de la superficie del sector y al reservar suelo para equipamientos superior al 50 por ciento de la reserva para el sistema local de equipamientos de titularidad pública.
6. Se determina el Aprovechamiento Medio del Sector

Y por último, indicar que el presente Plan Parcial se presenta como coherente con el Planeamiento General en disposición del Art. 138 del RUCyL 22/2004 teniendo en cuenta que:

1. El municipio de ALAEJOS cuenta con Normas Urbanísticas en vigor, adaptadas a la LUCyL 5/99., ajustándose las condiciones de edificación de las diferentes parcelas a lo determinado en las "Condiciones Generales de Edificación de los Sectores de Suelo Urbanizable"
2. El Plan Parcial se ajusta a las determinaciones y preceptos del RUCyL-22/2004
3. Respeta los objetivos, criterios señalados por los instrumentos de ordenación del territorio así como cualquier otro instrumento de planeamiento urbanístico.
4. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.



### **3.10. DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS.**

De acuerdo con el Art. 49 del RUCyL (D22/2004). El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos a contar desde su entrada en vigor, fijándose un plazo de ocho años, como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

### **3.11. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

#### **3.11.1. Administración actuante**

En virtud de lo establecido en los Art. 3 y 50 de la LUCYL-5/99 y en el Art. 149 del RUCyL- 22/2004, el Municipio es la Administración que ha de ejercer la actividad urbanística, y corresponde al Ayuntamiento la competencia para su tramitación e impulso, así como para acordar su aprobación inicial y provisional.

#### **3.11.2. Tramitación**

La tramitación del expediente del Plan Parcial, deberá ajustarse a lo dispuesto en los Art. 52, 52 bis, 54 y 55 de LUCyL (L5/99), así como lo determinado en el Art. 163 del RUCyL - 22/2004, de donde se determinan las distintas fases de la tramitación y en el Art. 164 Tramitación simultánea con el Planeamiento General.

#### **3.11.3. Efectos de su aprobación**

##### **3.11.3.1. Publicidad**

El Plan Parcial Sector 03 "Castaño", será público y cualquier persona podrá consultarlo e informarse de su contenido según se determina en el Art. 144 de LUCyL (L5/99).

##### **3.11.3.2. Ejecutividad**

El Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva reglamentariamente, entrando en vigencia al día siguiente de su publicación completa en el BOCyL., según se determina en los Art.60 y 61 de LUCyL (L-5/99).

##### **3.11.3.3. Obligatoriedad**

Los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de lo dispuesto en este Plan Parcial, así como a lo dispuesto en las Leyes, Reglamentos y demás, que le sean de aplicación, de acuerdo con el Art. 62 de la LUCyL (L-5/99).



## **CAPÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS**

### **CAPITULO 4.1. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y ALCANCE DEL DOCUMENTO**

#### **4.1.1. NATURALEZA DEL PLAN PARCIAL**

El presente documento desarrolla con carácter de iniciativa privada, las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Alaejos (NUM.), aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 24 de Noviembre de 2009 (Expte.CTU 193/05) y publicadas en el BOP de fecha 19 de Febrero de 2010.; relativas al Sector 03 de suelo urbanizable delimitado.

#### **4.1.2. PROCEDIMIENTO**

El Excmo. Ayuntamiento de Alaejos, como administración competente para la tramitación de los Planes Municipales, adecuará la aprobación al procedimiento establecido en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio (LUCyL, en adelante) y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; siendo a su vez el destinatario de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos a que se refiere el Art. 66 de la LUCyL y correspondientes del reglamento.

Según lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y como parte integrante de la documentación necesaria (Art. 136.2 del mencionado Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), se redactan las presentes NORMAS URBANÍSTICAS que establecen la ordenación detallada definiendo el régimen del suelo, reglamentando el uso pormenorizado de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas y definiendo las condiciones para su desarrollo y ejecución.

#### **4.1.3. ÁMBITO**

El ámbito de aplicación es el que se recoge en la documentación gráfica del presente documento coincidente con el límite del sector 03 establecida por las Normas Urbanísticas Municipales de ALAEJOS.

#### **4.1.4. ALCANCE**

Salvo indicación contraria expresa, las determinaciones contenidas en las presentes NORMAS URBANÍSTICAS y/o en la documentación gráfica se consideran vinculantes, siendo de aplicación las Normas Urbanísticas Municipales con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no reguladas en el presente documento.



#### 4.1.5. VIGENCIA

De acuerdo con el artículo 56.1 de la LUCyL, y sin perjuicio de posibles modificaciones o revisiones, la ordenación detallada tendrá vigencia indefinida tras su aprobación definitiva por la Administración competente y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

La posible modificación de sus contenidos en materia de aprovechamiento, reservas de suelo para dotaciones o trazado de su red viaria estructural, se atenderá a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los Reglamentos que la desarrollan, en lo referente a la revisión y modificación de Planes.

### CAPITULO 4.2. INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA GRÁFICA

#### 4.2.1. DOCUMENTOS

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

MEMORIA  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS  
PLAN DE ETAPAS  
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La Normativa Gráfica del presente documento se compone de los siguientes planos:

- Planos de Información. Diferentes escalas. De carácter informativo, donde se indica la situación geográfica de el sector con respecto al casco urbano; la ordenación general recogida en las NUM.; el estado y uso de los terrenos existentes, la estructura de la propiedad, etc.
- Plano de Ordenación. Escala 1/750. Con carácter vinculante, donde se determina la estructura urbana propuesta para el sector; la zonificación y regulación de usos públicos y privados; las tipologías y condiciones de edificación; los trazados viarios y las alineaciones.
- Plano de red viaria. Escala 1/750. Con carácter vinculante. Con indicación de la red viaria peatonal y rodada, sus plazas de aparcamiento, pavimentación y rasantes.
- Esquemas de infraestructuras. Escala 1/750. Con carácter indicativo, señalando los trazados y principales determinaciones de las distintas redes, en lo que se refiere a calidades, dimensionado, etc. Posteriormente en el Proyecto de Urbanización éstos deberán ser ajustados con los Servicios Técnicos Municipales y las Compañías suministradoras. Contiene las siguientes infraestructuras:



Red de abastecimiento de agua y riego.  
Red de saneamiento.  
Red de energía eléctrica.  
  
Red de alumbrado público.  
Red de telecomunicaciones.

- Plano de Delimitación de Unidades de Actuación. Escala 1/750. Con carácter vinculante, señalando las actuaciones preparatorias y las distintas etapas, reflejadas en las distintas fases de la urbanización.

#### **4.2.2. CONCEPTOS**

En aplicación de las presentes NORMAS URBANÍSTICAS, la definición de conceptos tendrá el significado concreto preciso en todos y cada uno de sus apartados.

#### **4.2.3. INTERPRETACIÓN Y AJUSTES**

Si existiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la menor transformación de los usos y actividades y al interés general.

La interpretación de El Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de ALAEJOS en relación con su competencia urbanística.

En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquéllas, siempre que sean más específicas o de mayor jerarquía, teniendo la presente regulación carácter supletorio.

### **CAPITULO 4.3. CONDICIONES GENERALES**

El suelo clasificado en estas normas como Urbanizable Delimitado, se ha dividido en cuatro sectores, dos de ellos con uso industrial y otros dos con uso residencial. El SUD 1 está situado al oeste del casco urbano, entre la autovía y la carretera nacional, y tiene asignado el uso global industrial. El SUD 2 y el SUD 3 están ubicados al suroeste del casco, y tienen uso residencial. Por último, el SUD 4 se encuentra al noreste, junto a la autovía A-62, y tiene asignado el uso industrial. Para el desarrollo de estos sectores se requieren procedimientos de gestión propios de las actuaciones integradas.

El desarrollo de este tipo de suelo será mediante el Plan Parcial correspondiente. Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable.

Los Planes Parciales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas



Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación territorial.

Su contenido y tramitación se regulará por los artículos 137 a 142, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **4.3.1. CLASIFICACION DEL SUELO**

El suelo incluido dentro del ámbito territorial de este documento está clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado por las NUM de ALAEJOS, incluido en el Sector 03 de uso global Residencial.

La efectiva ejecución de las obras de urbanización implicará la adquisición de la condición de solar de los terrenos conforme al Art. 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por tanto, su clasificación como suelo urbano consolidado de acuerdo con el criterio de previa urbanización reflejado en el Art. 23.1.c del reglamento.

El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. En suelo Urbanizable se distinguen dos categorías:

Suelo Urbanizable Delimitado.- El régimen de esta categoría de suelo viene regulado por los artículos 44 y 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y por las condiciones de los Capítulos V y VI de la presente normativa. Se incluye en este suelo aquel que se considera más factible un desarrollo a medio plazo.

Se recogen cuatro sectores de este tipo de suelo. Las presentes Normas Urbanísticas no establecen la ordenación detallada para ninguno de ellos. El SUD 1 se localiza al Noroeste del núcleo urbano, entre la autovía y la carretera nacional; tiene un uso global industrial. El SUD 2 y el SUD 3 tienen un uso global residencial y se sitúan al sur del núcleo y de la carretera N-620, en continuidad con el suelo urbano consolidado del núcleo. El SUD 4 se encuentra al norte de la autovía, junto a la carretera CL-602, a Castronuño; tiene un uso global industrial, y está prevista instalar en este un puerto seco, vinculado a la autovía A-62.

Los terrenos que forman parte de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado se han incluido en esa clase de suelo ya que su transformación en suelo urbano se ha considerado adecuada a los criterios y previsiones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Los propietarios del Suelo Urbanizable tienen derecho a completar la urbanización del sector en el que estén incluidos sus terrenos, con el fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. Para ello es necesaria la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

No podrán otorgarse licencias de edificación sin la preceptiva aprobación del Plan Parcial, sin haberse cedido los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y sin haber aprobado el correspondiente proyecto de urbanización y quedar garantizada



su ejecución, salvo los supuestos previstos en el Art. 19.3 b) de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento de la densidad máxima de edificación del sector.

Como deberes de los propietarios de suelo urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada se regulan:

**Urbanización:** Los propietarios deben completar la urbanización de sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. Dichos gastos incluyen los necesarios para la conexión del sector con las vías públicas y servicios urbanos existentes, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y servicios  
**Cesión:** Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, sistemas generales, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos estos, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales, deben cederse urbanizados  
**Equidistribución:** Los propietarios deben repartirse proporcionalmente a su aportación de suelo, las cargas y beneficios derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico

**Edificación:** Los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y condiciones que estipula el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

#### **4.3.2. USO GLOBAL**

El uso global que las NUM asignan a este Sector, denominado Sector 03, es el RESIDENCIAL, el cual se define en el Capítulo III de las NUM, y que establece como uso predominante el residencial familiar (con un mínimo del 65% del aprovechamiento lucrativo total) y como uso prohibido el industrial, siendo compatibles los demás.

#### **4.3.3. OTRAS CONDICIONES GENERALES**

Serán actos sujetos a Licencia los así indicados en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León sin perjuicio de la normativa urbanística municipal.



## **CAPITULO 4.4. GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

### **4.4.1. EXIGENCIAS GENERALES**

Como condición previa a la edificación, los terrenos comprendidos en el sector estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos que con carácter general se señalan en el artículo 45.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **4.4.2. ESTUDIOS DE DETALLE**

En el ámbito del sector delimitado, las determinaciones de ordenación Detallada contenidas en el presente documento serán de aplicación directa, sin necesidad de figuras de planteamiento intermedio, salvo los supuestos de modificación previstos en la legislación urbanística vigente.

Se podrán formular Estudios de Detalle como modificaciones del planeamiento según lo que establece los artículos 45 y 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y, en este caso concreto, para modificar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes y usos previstos en el presente documento.

### **4.4.3. PROYECTO DE ACTUACION**

Por este documento se asigna una determinada edificabilidad a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación proyectada.

La distribución del aprovechamiento de la Unidad de Actuación definida por el presente Plan, es decir, su asignación precisa a los terrenos correspondientes y la adjudicación de los mismos a los propietarios en función de sus aportaciones, así como el reparto de los costes de urbanización se efectuará mediante el preceptivo Proyecto de Reparcelación, incluido éste o no en el Proyecto de Actuación, realizado conforme a los criterios definidos en este último.

A los efectos de adjudicación del Aprovechamiento y del reparto de los costes de urbanización, se considerará como unidad parcelaria mínima la definida por estas Normas para cada zona. Las obras de urbanización interiores a ésta, no formarán parte de los costos de urbanización del sector ni deberán, por tanto, tomarse en cuenta en la equidistribución.

La edificación sobre estas parcelas podrá ser prevista en distintas fases o en una sola, pudiendo redactarse un proyecto por cada fase. Para construir las edificaciones deben estar ejecutadas las obras de urbanización correspondientes a esa fase o realizarse éstas de forma simultánea con la edificación, para lo que se adoptarán las garantías que en su caso se determinen.





#### **4.4.4. UNIDAD DE ACTUACION**

Como instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector se delimita una única unidad de actuación coincidente con el mismo, tal y como figuran en el Plano del Plan de Etapas.

La modificación de la delimitación de las Unidades de Actuación delimitadas se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **4.4.5. PARCELACIONES URBANISTICAS**

La posterior subdivisión de las unidades parcelarias consideradas en el Proyecto de Actuación se entenderá a todos los efectos como parcelaciones urbanísticas y podrán efectuarse, de forma indistinta, mediante los oportunos Proyectos de Actuación o documentos sustitutivos. En este segundo caso, además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, deberán contener otras similares a las exigidas con carácter básico para los proyectos de parcelación.

#### **4.4.6. PROYECTO DE URBANIZACION**

La urbanización necesaria para desarrollar el presente documento será objeto de un Proyecto de Urbanización. Este Proyecto podrá estar contenido en el correspondiente Proyecto de Actuación, como establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, o bien tramitarse por separado.

Si las obras de urbanización local no estuviesen incluidas en él, deberán ser recogidas en otro Proyecto de Urbanización específico, excepto si son de escasa entidad, en cuyo caso se podrá incluir en el proyecto de edificación de la parcela afectada.

En cualquier caso el otorgamiento de las licencias de edificación se producirá con posterioridad o de forma simultánea a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de supuestos de edificación y urbanización simultánea recogidos en la legislación vigente.

#### **4.4.7. PLAZOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACION**

Los plazos máximos de iniciación, interrupción y finalización de las obras de urbanización y edificación serán los que establezcan, en aplicación del Art. 75.3.d de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León el correspondiente Proyecto de Actuación.



## **CAPITULO 4.5. REGULACIÓN DE USOS.**

### **4.5.1. DESARROLLO DEL USO GLOBAL**

Las presentes normas desarrollan la regulación del uso global RESIDENCIAL asignado al sector 03 por el presente plan parcial.

Como se ha señalado las NUM asignan a este Sector el uso global RESIDENCIAL, el cual se define en el Capítulo III de las NUM, y que establece como uso predominante el residencial familiar (con un mínimo del 65% del aprovechamiento lucrativo total) y como uso prohibido el industrial, siendo compatibles los demás.

### **4.5.2. CLASES DE USOS**

La ordenación de los usos se establece en el presente documento a través de dos clases: básicos y pormenorizados.

Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividades contempladas en las normas. Pueden existir dos o más dentro del mismo solar o edificio, siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones fijadas en estas normas.

Los usos pormenorizados, se definen por agrupación de usos básicos y constituyen la base de zonificación en el presente documento.

42

### **4.5.3. CLASIFICACION DE LOS USOS BASICOS**

El presente documento en aplicación y desarrollo del Capítulo III (Artículo 29) de las NUM, considera los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar
- Residencial Colectiva
- Comercio y servicios
- Equipamientos colectivos
- Industria y almacén
- Garaje y/o establecimiento
- Agropecuario
- parques y jardines
- Viario e infraestructuras
- Espectáculo y reunión

### **4.5.4. DEFINICION DE LOS USOS BÁSICOS**

Estos usos básicos quedan definidos de la siguiente manera:

- a) Residencial familiar: Todo edificio o parte destinado a uso autónomo en el que sea posible el desarrollo de la vida individual y privada. Este uso es compatible con el de despacho profesional del titular de la vivienda, así como el de garaje y trastero, en las condiciones establecidas por las Normas.



b) Residencial Colectiva: Locales y dependencias destinados a residencia y alojamiento, tanto de tipo individual como en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes y análogos), así como aquellos otros que se destinen a alojamiento eventual o temporal para transeúntes, como hoteles, hostales, etc. Este uso es compatible con el de despacho profesional, así como el de garaje y trastero, en las condiciones establecidas por las Normas.

c) Comercio y servicios: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías y a la prestación de servicios privados al público en general. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial a excepción de los despachos profesionales.

d) Equipamientos colectivos: Edificios, locales o dependencias públicas o privadas susceptibles de ser destinados a las siguientes actividades:

- a) Educativo.- locales destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados.
- b) Cultural.- locales destinados a la conservación y transmisión del saber y la cultura.
- c) Asociativo.- locales destinados a actividades socioculturales o de relación.
- d) Religioso.- locales destinados al culto.
- e) Asistencial.- locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a la población enferma, con o sin alojamiento para los mismos.
- f) Deportivo.- Instalaciones o espacio libre para la práctica deportiva.
- g) Servicios Públicos.- Aquellos usos correspondientes a aquellas actividades de servicio a la comunidad, de raíz o carácter estrictamente público, como son los de cementerio, matadero, policía, bomberos...

e) Industria y almacén: Actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procedimientos técnicos utilizados.

- Nivel 1. Actividades referidas en los epígrafes a), b), c) d), e) y f) del Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León en las condiciones que establece la ley.
- Nivel 2. Resto de actividades.

f) Garaje y estacionamiento: Locales y espacios para la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Incluye los espacios de acceso.

g) Agropecuario: Instalaciones al servicio de la agricultura y ganadería, siempre que no resulten actividades molestas. Se determinan tres niveles:

- Nivel 1. Almacenamiento de productos del campo y maquinaria agrícola.
- Nivel 2. Actividades referidas en los epígrafes g), h), i) j), esta última con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>, del Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León en las condiciones que establece la ley.
- Nivel 3. Explotaciones ganaderas intensivas no referidas en los niveles anteriores.



h) Parques y jardines: Espacios libres con predominio de la vegetación y otros elementos naturales destinados al recreo y a la contemplación, pudiendo ser públicos o privados..

i) Viario e infraestructura: Espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos, así como el espacio público destinado a infraestructuras urbanas básicas, como líneas de tendido eléctrico, colectores, teléfonos, etc.

j) Espectaculo y reunion: Locales abiertos al público con fines de cultura, recreo y diversión. Se determinan dos niveles.

- Nivel 1. Actividades con niveles de ruido y uso nocturno compatible con el uso residencial, que se establecerán por normativa municipal específica.
- Nivel 2. Resto de actividades de este uso.

#### **4.5.5. COMPATIBILIDAD DE USOS BASICOS**

Sin perjuicio en lo establecido en las normas específicas, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos salvo vivienda con talleres y almacenes, excepto si éstos se disponen en planta baja y aún siendo clasificados como insalubres, molestos, nocivos o peligrosos conforme a la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental obtienen la Licencia Ambiental correspondiente previo informe favorable de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental.

44

#### **4.5.6. PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

El uso básico de garaje y estacionamiento se considera compatible, genéricamente, con todos los demás usos básicos en la medida que sea necesario para cumplir con el mínimo de plazas de aparcamiento exigidas para cada uso en función de su superficie. Las previsiones obligadas en el presente artículo deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación.

El presente documento señala el número mínimo de plazas de aparcamiento que se han de reservar en las parcelas resultantes. La situación de las mismas se señala en algún caso con carácter meramente orientativo, debiendo adaptarse a la futura disposición de las edificaciones.

Esta reserva será de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y, en las parcelas de equipamiento 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Para la reserva de plazas de aparcamiento adaptadas se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad y Barreras de la Junta de Castilla y León, o aquel que lo sustituya (ordenanza municipal, etc.)



#### **4.5.7. USOS PORMENORIZADOS**

Se consideran usos pormenorizados la agrupación de usos básicos y sirven para definir la utilización de los terrenos en función de la Ordenanza aplicable; son los siguientes, en aplicación del régimen establecido por el uso global RESIDENCIAL, tal como se define en las NUM de ALAEJOS.

- PREDOMINANTES
  - RESIDENCIAL FAMILIAR
- COMPATIBLES
  - EQUIPAMIENTO
  - ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Para cada uso pormenorizado se establecen el régimen de los distintos usos admisibles y en qué grado; los usos no citados han de considerarse como prohibidos.

Los usos básicos de viario y espacio libre están incluidos implícitamente en todos los usos pormenorizados. Los usos básicos de equipamiento y espacio libre pueden suponer un 100% siempre que ello no suponga la conversión de un uso público en privado.

45

#### **4.5.8. RESIDENCIAL MIXTO**

USO PREDOMINANTE Residencial familiar

USOS COMPATIBLES Residencial colectivo, comercial y administrativo, industria y almacén, garaje y estacionamiento, equipamientos colectivos, agropecuario, parques y jardines, espectáculos y reunión.

USOS PROHIBIDOS El resto.

#### **4.5.9. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES**

USO PREDOMINANTE Colectivo en general

USOS COMPATIBLES Residencial familiar, comercial y administrativo, garaje y estacionamientos, equipamientos colectivos, espectáculos y reunión.

USOS PROHIBIDOS El resto.

#### **4.5.10. ESPACIO LIBRE**

USO PREDOMINANTE Parques y jardines

USOS COMPATIBLES Comercial y servicios, equipamientos colectivos, espectáculos y reunión, viario e infraestructura.

USOS PROHIBIDOS El resto.



## **CAPITULO 4.6. DEFINICIONES Y CONCEPTOS GENERALES**

Las definiciones no contempladas en este apartado se completarán con las establecidas en el Art. 4.1 de las NUM. En caso de contradicción entre ambas se entenderán éstas como aplicables por mayor precisión del instrumento.

### **4.6.1. LINDEROS**

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras. A efectos de la posición de la edificación los linderos se clasifican en:

- a) Lindero frontal, aquél que delimita el frente de la parcela hacia vía o espacio libre público, puede ser uno o varios.
- b) Lindero posterior o trasero, aquél segmento o segmentos que separan la propiedad, opuestos al lindero frontal y no tienen puntos comunes con el mismo.
- c) Linderos laterales: los restantes segmentos que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

La dimensión mínima o máxima de linderos es la establecida por el planeamiento para ser cumplida por uno o varios límites de parcela.

46

### **4.6.2. ALINEACIÓN**

Se entiende por alineación la línea establecida por el Plan Parcial que separa:

- a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b) Los suelos destinados a Espacios Libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.
- c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezca.

### **4.6.3. RETRANQUEOS**

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

### **4.6.4. SUPERFICIE OCUPABLE Y OCUPADA**

Se entiende por superficie ocupable de parcela la proporción máxima de la misma en la que puede asentarse la edificación.

Se entiende por superficie ocupada la que encierra el perímetro de una edificación construida en todas sus plantas. Es decir, se medirá en la planta baja con la proyección sobre el terreno de las superficies edificadas en todas las



plantas. Se excluirá de la superficie ocupada la proyección de los aleros de la cubierta.

El índice de ocupación se medirá como porcentaje de la superficie de la parcela.

#### **4.6.5. ALTURA DE CORONACIÓN O ALTURA DEL EDIFICIO**

Es la distancia vertical medida desde el punto más bajo de los puntos de medida de las fachadas hasta el punto más alto de la cubierta.

#### **4.6.6. ALTURA LIBRE.**

La distancia vertical entre el acabado del suelo y el acabado del techo, en cada planta.

#### **4.6.7. ALTURA MÁXIMA**

Es la distancia señalada por las determinaciones de las normas, según cada área, como medida límite de la altura de la cornisa.

Se establecen dos tipos de criterios:

- Por nº de plantas.
- Por distancia vertical en metros.

47

Cuando la diferencia de rasante entre los extremos de fachada sea inferior a 1,50 m. se tomará en el punto medio. En el caso de ser superior se aplicará en tramos de diferencia 1,50 m.

No obstante, en actuaciones de diseño unitario por manzanas o fachadas completas, se podrá admitir, -con objeto de enrasar cornisas, líneas de forjados y cubiertas,- que la altura se tome en el punto medio de cada fachada, sin sobrepasar una diferencia de cotas entre los puntos más extremos superior a 1,50 m

#### **4.6.8. ANCHO DE CALLE**

Medida lineal definida como la distancia entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle tomada como medida constante. En cualquier caso, se tomará como ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores definidas por el Plan Parcial, ya estén éstas consolidadas o no por la edificación.

#### **4.6.9. CUBIERTA**

Elemento exterior que constituye el remate superior del edificio para protección de las inclemencias meteorológicas.

#### **4.6.10. CUMBRERA**

Punto más alto de la cubierta.



#### **4.6.11. INDICE DE EDIFICABILIDAD**

Es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida sobre rasante medida como relación entre la superficie máxima computable que se permite construir en el total de las plantas y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m<sup>2</sup> edificable / m<sup>2</sup> de parcela.

#### **4.6.12. EDIFICACIÓN ADOSADA**

La que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en la propiedad adyacente siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.

#### **4.6.13. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS**

Cuando la edificación ocupa toda la alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según Norma Zonal) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales parcelarios.

#### **4.6.14. EDIFICACIÓN AISLADA-PAREADA**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones y lindero/s de parcela distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

48

#### **4.6.15. EDIFICACIÓN EN HILERA**

Construcción que posee dos de sus caras opuestas unidas a otras edificaciones formando unión con la parcela o parcelas situadas en sus costados con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

Se diferencia de la edificación entre medianeras en que está retranqueada respecto al lindero frontal.

#### **4.6.16. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.**

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

#### **4.6.17. ESPACIO LIBRE EXTERIOR ACCESIBLE DE PARCELA.**

Se define como Espacio Libre Exterior Accesible como aquel espacio libre que cumple las siguientes condiciones:

- a) Este espacio será tal que, al menos, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio y esté libre de edificación y de cualquier obstáculo.
- b) Estará comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas de anchura mínima de 6,00 m. y 4,00 m. de altura.





c) Desde la vía pública exterior se podrá acceder con un vehículo de forma directa, sin subir o bajar peldaños o similares. El forjado o las soleras de este espacio deberán resistir una sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m<sup>2</sup>

#### **4.6.18. FACHADA. LÍNEA DE FACHADA.**

Los paramentos que cierran y delimitan verticalmente un edificio y se encuentran más próximos a la alineación oficial exterior.

Línea de fachada es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

#### **4.6.19. FONDO EDIFICABLE MÁXIMO.**

Es la distancia o dimensión máxima edificable en profundidad medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial exterior de la parcela o desde la fachada, según establezca la ordenanza correspondiente.

#### **4.6.20. FRENTE DE FACHADA**

Es el tramo de alineación oficial exterior de cada parcela, o interior si la Norma Zonal admite retranqueo.

#### **4.6.21. FRENTE DE PARCELA**

Es la línea que limita la parcela edificable con una vía pública.

#### **4.6.22. OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA**

Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

#### **4.6.23. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

Es la que representa la superficie mínima de parcela necesaria para que se pueda autorizar en ella una edificación por cumplir con la superficie mínima y frente mínimo a vía pública.

#### **4.6.24. PARCELA EDIFICABLE**

Es la parcela que por cumplir las condiciones establecidos en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal y el cumplimiento de las condiciones que, en su caso, se establezcan en ésta.

#### **4.6.25. PLANTA**

Espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.



#### **4.6.26. PLANTA BAJA**

Es la planta del edificio, tal que la cara inferior del forjado inferior que la delimita esté en, o por encima, de la rasante oficial sin exceder de ésta más de 1 metro.

#### **4.6.27. PLANTA SEMISÓTANO**

Es aquella que tiene más de un 50% del plano de suelo de su superficie edificada por debajo de la cota de planta baja, no estando la cota del pavimento a más de 1,50 m por debajo de la cota de la rasante oficial.

#### **4.6.28. PLANTA SÓTANO**

La que estando situada bajo la planta baja no cumple los condiciones de semisótano.

#### **4.6.29. PLANTA BAJOCUBIERTA**

La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

#### **4.6.30. PLANTA DE ÁTICO**

Aquella planta cuyo techo se sitúa por encima de la cornisa de la edificación manifestando parte de su fachada al exterior.

La parte no ocupada sobre el forjado inferior se destinará a azotea o a cubierta.

#### **4.6.31. PLANTAS DE PISO**

Los restantes de la edificación.

#### **4.6.32. RASANTE OFICIAL**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas por el planeamiento que sirven como nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

#### **4.6.33. RETRANQUEO**

Es la distancia real medida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. Ésta se denomina retranqueo frontal.

También puede ser entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca, llamada en este caso retranqueo lateral o posterior.

Esta distancia se medirá perpendicularmente en todos los puntos de la alineación o medianera; debe entenderse que computa desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto, incluyéndose la proyección correspondiente a los vuelos permitidos, excepto los aleros de cubierta.



#### **4.6.34. SUPERFICIE**

Superficie edificable, es aquella que puede ser construida, según la limitación que establezcan las determinaciones gráficas o la Norma Zonal de condiciones de edificación que sean aplicables a la parcela.

Superficie edificada o construida por planta, es la de la totalidad de forjado construido en cada una de ellas, con exclusión solamente de los balcones.

Superficie edificada o construida en planta cubierta, es la del forjado, con altura libre de al menos 1,50 metros, existente entre la última planta y la cubierta.

Superficie edificada en planta baja, es la delimitada por la cara exterior de los paramentos que la definen.

Superficie total edificada o construida, es la resultante de la suma de las superficies edificadas o construidas de todas las plantas accesibles, incluido planta bajo cubierta, sótano y semisótanos.

En el cálculo de la superficie edificada se incluyen:

- Todas las plantas transitables con independencia de su uso y posición.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales, tabiquería o instalaciones.
- Terrazas y cuerpos volados cubiertos, con excepción de balcones.
- Construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.

51

#### **4.6.35. VIARIO**

Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. Quedan incluidas en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal.

#### **4.6.36. VUELOS**

Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada.



## **CAPITULO 4.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

### **4.7.1. CONDICIONES GENERALES**

Estas condiciones son de aplicación en las obras de nueva planta y, en su caso, en las de reforma o rehabilitación.

### **4.7.2. PROGRAMA DE VIVIENDA.**

Toda vivienda o unidad de alojamiento contará, como mínimo con las siguientes piezas: Una habitación para estar, cocinar y dormir y un cuarto de aseo.

La compartimentación será libre, siempre y cuando las habitaciones sean independientes entre sí, no utilizando como paso un dormitorio o el cuarto de baño o aseo.

En toda vivienda, la superficie útil mínima de la estancia E y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) viene regulada por el número de dormitorios según el cuadro siguiente:

<b>Nº DORMITORIOS</b>	<b>E (m<sup>2</sup>)</b>	<b>E+C+K</b>
1 DORMITORIO	14	18
2 DORMITORIOS	16	20
3 DORMITORIOS	18	22
4 DORMITORIOS	20	24

Toda pieza habitable de vivienda debe estar por encima de la rasante de calle o espacio público. Se entiende pieza habitable de vivienda las destinadas a estancias, cocinas, baños y dormitorios.

La estancia será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m.

En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie mínima 10,00 m<sup>2</sup>, sin contabilizar la ocupada por armario, y tal que se pueda inscribir un círculo de 2,70 m de diámetro.

En el resto de dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 2,00 m y superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> útiles.

La cocina, si es independiente, tendrá una superficie útil superior a 7 m<sup>2</sup> y tal que pueda inscribirse un círculo de 1,80 m de diámetro.

Deberá reservarse espacio para los electrodomésticos siguientes:

cocina, lavadora (si no se prevé lugar específico), lavavajillas, frigorífico, fregadero y armario escobero de 40 cms mínimo de ancho.

Deberá disponer de espacio suficiente para comer como mínimo tres personas.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se forzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo y rejilla de 150 cm<sup>2</sup> para entrada de aire del exterior.



Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m, pudiendo admitirse estrechamientos por pilares de hasta 0,85 cms. En la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda la anchura mínima será de 1,25 m.

Los aseos tendrán una superficie mínima de 3,00 m<sup>2</sup>.

Los espacios habitables bajo cubierta deberán estar vinculados a las viviendas que tengan debajo o bien ser destinados a trasteros, no pudiendo habilitarse como viviendas independientes. En todo caso, tendrán siempre una altura libre interior mayor de 1,50 m, medidos en cualquier parte de la superficie considerada aprovechable. La edificabilidad materializada en los espacios bajo cubierta computará a efectos de aprovechamiento según lo dispuesto en esta Normativa.

La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,50 m en todas sus dependencias excepto en baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,20 m como mínimo.

Toda vivienda contará con, al menos, una habitación vividera al exterior que de espacios que contengan usos básicos de Viario e Infraestructuras o Parques y Jardines o a patios privados con un uso básico de Parques y jardines en las siguientes condiciones:

Patios privados o espacios libres unifamiliares: deberá garantizarse los siguientes parámetros:

Para patios que den estancias: 4 metros de longitud mínima perpendicular al hueco e inscripción de un círculo de 4 metros de diámetro mínimo.

Cocinas y dormitorios: 3 metros de longitud mínima perpendicular al hueco e inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro mínimo.

Patios o espacios libres comunitarios: deberá garantizarse los siguientes parámetros:

Estancias: 15 metros de longitud mínima de vistas e inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro mínimo.

Distancia mínima de separación de otra fachada de 3 metros.

Cocinas y dormitorios: 4 metros de longitud mínima de vistas e inscripción de un círculo de 4 metros de diámetro mínimo.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante en todas sus fachadas y tenga ventilación cruzada.

En aquellos edificios en los que una entrada sirva a varias viviendas en el portal se podrá inscribir un cuadrado de 2,00 metros de lado.

Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, es decir, con huecos practicables orientados en dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

#### **4.7.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE VIVIENDAS**

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran directamente o a través de porche cubierto a espacio abierto o a patios con luces rectas de acuerdo con estas Normas y, al menos, dos piezas habitables recaerán sus huecos sobre la vía pública o sobre espacio exterior accesible desde la vía pública.

Se entiende que las piezas habitables tienen huecos a calle si entre éstos y dicha calle o espacio libre público no se interpone ninguna edificación de carácter



temporal o permanente, para permitir el acceso de vehículos de emergencia (ambulancias, bomberos, etc.).

La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,50 m. en todas sus dependencias excepto en sótanos, baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,20 m. como mínimo.

En plantas bajo cubierta la altura mínima habitable será de 1,50 m. En las plantas de sótano y semisótano se admitirá una altura libre mínima de 2,30 m.

#### **4.7.4. SERVICIOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN**

Se regularán por la normativa técnica específica de aplicación.

### **CAPITULO 4.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL RESTO DE LOS USOS**

#### **4.8.1. EQUIPAMIENTOS**

##### **4.8.1.1. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS**

Con carácter general se deberá cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios, así como cualquier otra normativa de carácter sectorial aplicable.

Asimismo será preciso el cumplimiento de la normativa sobre Actividades Clasificadas y Ruidos.

##### **4.8.1.2. VENTILACIÓN**

Todo local dispondrá de ventilación natural o forzada en condiciones suficientes para el adecuado desarrollo de la actividad a que se destinen. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento.

##### **4.8.1.3. SERVICIOS SANITARIOS**

Las dotaciones de servicios sanitarios acordes con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el trabajo. Cuando haya que disponer de más de uno, se diferenciarán por sexos. En este caso éstos no podrán comunicarse directamente con el resto del local y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo de independencia.

Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:

- Locales de pública concurrencia (bares, restaurantes, cines, cafeterías, etc.) Hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo.



- Resto de locales. Hasta 250 m<sup>2</sup> habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m<sup>2</sup> se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del D. 217/2001, por el cual se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### **4.8.1.4. PLANTAS DE SÓTANO**

No se podrán disponer comercios independientes en planta de sótano, debiendo pues vincularse funcional y estructuralmente a la planta baja.

#### **4.8.1.5. ESCALERAS**

Las escaleras de servicio público en los edificios tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,10 m.

#### **4.8.1.6. ACCESO**

Los locales de comercio y de servicios así como los talleres y almacenes tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio exterior accesible.

#### **4.8.1.7. ALTURA LIBRE**

La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 3,00 m., excepto en las zonas de oficinas y despachos profesionales que podrá ser de 2,50 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,30 m.

En las plantas de sótano o semisótano, siempre que no sean de uso público se admitirá una altura libre de 2,30 m., en otro caso será necesaria una altura libre mínima de 2,50 m.

### **4.8.2. TALLERES Y ALMACENES**

#### **4.8.2.1. COMPATIBILIDAD**

Únicamente se podrán disponer en el mismo edificio que otros usos cuando se ubiquen en la planta baja, con accesos y comunicaciones diferentes de aquéllos.

#### **4.8.2.2. ACTIVIDADES CLASIFICADAS**

Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental o aquella que la sustituya para su autorización y regulación.

#### **4.8.2.3. ASEOS**

Se dispondrá de un aseo independiente por sexos por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción –a partir de dicho mínimo-. Estos aseos



serán independientes y no tendrán acceso directo al resto de locales, sino a través de vestíbulo previo.

#### **4.8.2.4. VENTILACIÓN**

Dispondrán de ventilación natural o forzada.

### **4.8.3. GARAJES, ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL**

#### **4.8.3.1. DIMENSIONES**

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m. x 4,50 m. sin perjuicio de las dimensiones específicas de las plazas adaptadas exigidas por la normativa aplicable.

Excepto en vivienda unifamiliar, las plazas de aparcamientos situadas junto a muros o elementos que puedan impedir la adecuada apertura de las puertas, la anchura de la plaza será como mínimo de 2,50 m.

#### **4.8.3.2. SUPERFICIE**

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup>/coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten.

56

#### **4.8.3.3. PASILLOS**

Los pasillos que sirvan de acceso a plazas dispuestas perpendicularmente al mismo tendrán una dimensión transversal mínima de 5 m.

#### **4.8.3.4. ACCESO. DIMENSIONES**

Los garajes y establecimientos anexos dispondrán de un espacio de acceso de 3,00 x 5,00 m. como mínimo, sensiblemente horizontal, en el que no podrá desarrollarse ningún uso o actividad.

En garajes de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, el ancho de acceso será de 4.

En viviendas unifamiliares no es necesaria la reserva de dicho espacio.

#### **4.8.3.5. RAMPAS**

Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las rampas en curva, del 12%; medidas ambas por el eje de la rampa. Su anchura mínima será de 3,00 m. con el sobreecho necesario en las curvas; el radio de curvatura, medido en el eje, será igual o superior a 6,00 m.

En viviendas unifamiliares no se establecen limitaciones para el diseño de las rampas.

#### **4.8.3.6. VENTILACIÓN**

Se cumplirá la normativa técnica vigente.





## **CAPITULO 4.9. EDIFICABILIDAD REAL O MATERIALIZABLE.**

### **4.9.1. CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE.**

La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación atribuida por el presente documento a cada zona, parcela o manzana, de propiedad pública o privada, configurando el contenido cuantitativo de su derecho a la edificación. Esta edificabilidad queda limitada a las edificabilidades atribuidas por el presente Planeamiento de Desarrollo a cada una de las parcelas, como por todos los parámetros que le son de aplicación (Ocupación, gálibo, fondo máximo...)

### **4.9.2. FORMAS DE DETERMINACION.**

Dentro del ámbito del presente documento cada parcela resultante de la ordenación tiene asignado una edificabilidad total materializable sobre la parcela, de tal forma que ésta se convierte en la máxima superficie construible computable sobre la parcela, sin asignación expresa de un índice de edificabilidad. En el supuesto de reparcelaciones o segregaciones de las parcelas delimitadas ésta se repartiría proporcionalmente entre las parcelas resultantes.

La edificabilidad se aplica sobre la totalidad de la parcela, independientemente de su posible ordenación final.

### **4.9.3. COMPUTO DE EDIFICABILIDAD**

La superficie edificada total será el sumatorio de las superficies que, en cada planta sobre rasante, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

Salvo indicación expresa en sentido contrario, quedan incluidas en el cómputo de las superficies edificadas, y por tanto **consumen edificabilidad** las siguientes:

Todas las plantas transitables del edificio, independientemente del uso a que estén destinadas.

A efectos de edificabilidad computarán el 50% de su superficie construida: Los balcones, miradores y similares, excepto cuando su vuelo sea continuo a lo largo de la fachada o frente de la vivienda, en cuyo caso computarán en toda la superficie construida.

Los espacios bajo cubierta siempre que se destinen al uso residencial vinculado con la planta inmediatamente inferior.

Las terrazas, porches y balcones cubiertos. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los sótanos y semisótanos.



La superficie destinada a aparcamiento en plantas bajas, con un límite de 25 m<sup>2</sup> construidos. Los espacios propios de las instalaciones y servicios del edificio, independientemente de su situación en el mismo. Los trasteros vinculados a cada vivienda con superficie útil menor de 12,00 m<sup>2</sup>, si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>. Las terrazas que estén descubiertas. computarán la mitad de su superficie. Los ascensores y sus cuartos de maquinaria  
Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.

## **CAPITULO 4.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ZONAS. NORMAS ZONALES**

### **4.10.1. DIVISION EN ZONAS HOMOGENEAS.**

El presente documento establece una división básica del ámbito del sector en zonas, homogéneas en su morfología, en desarrollo de las determinaciones establecidas por el planeamiento.

Se establecen 5 zonas:

- NORMA ZONAL Residencial Unifamiliar (EAD y EAP)
- NORMA ZONAL Equipamientos (ED y EDP)
- NORMA ZONAL Espacio Libre Público (EL)
- NORMA ZONAL Servicios Urbanos (SU)
- NORMA ZONAL Viario y comunicacion

### **4.10.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA NORMA ZONAL**

#### **4.10.2.1.NORMA ZONAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

##### **4.10.2.1.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (EAD)**

Sus condiciones de uso y edificación son las que siguen:

- *Uso pormenorizado:* Residencial.
- *Tipología:* Vivienda unifamiliar en hilera.
- *Alineaciones y rasantes:* son las expresadas en el plano de Ordenación y, en su defecto las existentes en el momento de aprobación de las Normas.
- *Edificabilidad maxima:* 150 m<sup>2</sup>.
- *Altura máxima:* B+I (7,00 m. a cornisa)
- *Fondo máximo edificable:* 18 desde la línea de fachada en todas las plantas.
- *Ocupación máxima de parcela:* 70%.
- *Retranqueos:* Se permite el retranqueo de la edificación respecto de la alineación exterior con una dimensión mínima, en ese



caso, de 2 metros. Si se dejan medianerías al descubierto, éstas deberán tratarse como fachadas. Los edificios retranqueados mantendrán la altura de edificación fijada por estas Normas Zonales así como la profundidad edificable máxima, medida desde su propia fachada. No se fijan más retranqueos, sin perjuicio de la legislación vigente.

En todo caso se mantendrá la alineación exterior fijada por estas Normas que deberá ser materializada en alguno de los modos permitidos en las mismas y, en ningún caso, el retranqueo servirá como apoyo para la apertura de calles o viales no definidos en las Normas, ya sean éstos de carácter público o no.

- *Cubierta*: Pendiente máxima 27°.
- *Parcela mínima*: a efectos de segregación, 140 m<sup>2</sup> y 8,00 m. de frente de fachada. Sólo se autoriza una única vivienda por parcela.
- *Vuelos*: En ningún caso se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de ancho menor de 3,00 m.
- *Aparcamientos*. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

#### **4.10.2.1.2. RESIDENCIAL AISLADA- PAREADA (EAP)**

59

Sus condiciones de uso y edificación son las que siguen:

- *Uso pormenorizado*: Residencial.
- *Tipología*: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- *Alineaciones y rasantes*: son las expresadas en el plano de Ordenación y, en su defecto las existentes en el momento de aprobación de las Normas.
  
- *Edificabilidad máxima*: 240 m<sup>2</sup>.
  
- *Altura máxima*: B+I (7,00 m. a cornisa)
  
- *Fondo máximo edificable*: 18 desde la línea de fachada en todas las plantas.
  
- *Ocupación máxima de parcela*: 60%.
  
- *Retranqueos*:

##### En aisladas:

A fachada: mínimo 3 metros.

A fondo de parcela: mínimo 3 metros

A límites laterales de parcela: mínimo 3 metros

##### En pareadas:

A fachada: mínimo 3 metros.



A fondo de parcela: mínimo 3 metros

A límites laterales de parcela: Tendrán que estar adosados entre sí, y con 3 metros de retranqueo mínimo al otro lindero.

En el caso de viviendas pareadas, se permite un muro medianero, por lo que a estas viviendas, se les exime de la obligación de retranqueo en uno de sus linderos. En este caso, el proyecto de arquitectura para cada dos viviendas será unitario y único, presentándose y ejecutándose a la vez.

- *Cubierta*: Pendiente máxima 27°.
- *Parcela mínima*: a efectos de segregación, 300 m<sup>2</sup> y 12,00 m. de frente de fachada.
- *Aprovechamiento bajocubierta*: Se autoriza el aprovechamiento bajocubierta vinculado al resto de la edificación en viviendas tipo "dúplex".
- *Aparcamientos*. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- 

**60**

#### **4.10.2.2. NORMA ZONAL DE EQUIPAMIENTOS (ED y EDP).**

Sus condiciones de edificación son:

- *Uso pormenorizado*: Equipamiento
- *Tipología*: Libre
- *Edificabilidad Máxima*: la reflejada en los planos de ordenación.
  - *Altura máxima*: B+I (7,00 m de altura de cornisa). En condiciones justificadas y previa autorización municipal se podrá superar la altura máxima en función de las necesidades específicas de la instalación.
- *Alineaciones*: Las establecidas en los planos de Ordenación.
- *Cubierta*: Pendiente máxima 27° con la horizontal.
- *Retranqueos*: No se fijan
  - *Parcela mínima*: A efectos de segregaciones 200 m<sup>2</sup> sin perjuicio de las parcelas definidas por este Plan Parcial.
- Serán de aplicación las Normas Sectoriales específicas que regulen los diferentes usos admisibles.
- *Ocupación máxima de solar*: 80%
  - En determinados casos suficientemente justificados por causa del servicio público, se podrán sobrepasar estas limitaciones, previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente, por ejemplo en polideportivos, parques de bomberos, etc.
- *Aparcamientos*. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.



#### **4.10.2.3. NORMA ZONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)**

Se trata de espacios libres destinados fundamentalmente al recreo y expansión públicos, donde única y exclusivamente se autorizan edificaciones vinculadas a estos usos, como templetas, quioscos, bibliotecas, bares de verano, etc.

- *Uso pormenorizado:* Espacio libre público.
- *Altura máxima:* 3,00 m. a cornisa.

#### **4.10.2.4. SERVICIOS URBANOS (SU)**

Las parcelas así calificadas están destinadas exclusivamente a albergar los armarios y construcciones necesarias para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras del sector.

Únicamente se podrá levantar en estos espacios los cuadros de mando de alumbrado, centros de transformación, armarios de telefonía, etc. que sean necesarios.

Las construcciones y edificaciones señaladas se regirán por su normativa específica.

No se podrán instalar en esta parcela elementos que no sirvan a lo anteriormente señalado, como pudieran ser antenas de telefonía, antenas colectivas u otros. Sí sería admisible, en su caso, la colocación de un recinto de infraestructuras comunes de telecomunicación único (RITU) para todas las viviendas del sector.

En todo caso los elementos que se instalen buscarán la integración con el resto de la urbanización en cuanto a materiales, colores y acabados en general, ya sea por sí mismos o mediante la disposición de barreras estéticas de integración en la urbanización.

#### **4.10.2.5. VIARIO Y COMUNICACION.**

Son espacios públicos o privados que carecen de edificabilidad como tal. Sobre ellos solo se podrán levantar instalaciones de servicios o dotaciones necesarias.

En las nuevas áreas el Ayuntamiento establecerá el carácter rodado o peatonal de los viarios así como su sección y trazado.



## **CAPITULO 4.11. GESTIÓN URBANÍSTICA.**

### **4.11.1. LEGISLACIÓN**

La ejecución del documento, para el ámbito que se define, cumplirá las determinaciones indicadas en los artículos 38 y 39 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

### **4.11.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Se define una única Unidad de Actuación para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas tanto de la urbanización como de la gestión.

La modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación delimitada se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente.

### **4.11.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

La ejecución del presente documento se efectuará mediante el sistema que fije el correspondiente Proyecto de Actuación. Con carácter indicativo se establece el Sistema de Compensación.

Están obligados los propietarios de los terrenos afectados dentro del ámbito del Plan a efectuar las cesiones de los terrenos establecidas en el presente Documento, así como a sufragar los costos derivados de la Urbanización, como establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definidos en el Estudio Económico y Financiero anexo a este documento, para su posterior incorporación en el Proyecto de Urbanización.

62

## **CAPITULO 4.12. PROYECTOS DE ACTUACION**

### **4.12.1. PLAZOS**

Se establece un plazo de presentación del Proyecto de Actuación de doce (12) meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.

Los Proyectos deberán referirse a Unidades de Actuación completas, debiendo resolver las conexiones de infraestructuras propias de la ordenación afectada.

### **4.12.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de obras de urbanización y demás documentos que, en función de la ejecución del presente documento, deban redactarse, contendrán los requisitos, condiciones y características descritas en la memoria de este documento, estando sujeto su desarrollo y procedimiento a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas Municipales, así como lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los reglamentos que la desarrollan.



#### **4.12.3.SIMULTANEIDAD LICENCIAS**

Si la parcela en la que pretende edificar no tuviese la condición de solar, sólo se podrá conceder la oportuna Licencia de obras de edificación cuando se garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como establece el artículo 41 del Reglamento Gestión Urbanística y en los términos allí expresados.

#### **4.12.4.LICENCIAS DE EDIFICACIÓN**

El Plan Parcial se redacta con la suficiente precisión para que, a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, este incluido o no en el Proyecto de Actuación correspondiente, el Excmo. Ayuntamiento pueda conceder Licencias de Edificación, no siendo necesario instrumento de planeamiento intermedio, al estar definidas de forma precisa las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo, en cuanto a usos, intensidad de usos, ordenación tipológica vinculación de obras de urbanización a cada predio, aprovechamientos, alineaciones y rasantes.

#### **4.12.5.MODIFICACIONES**

Cualquier variación en el replanteo de la Ordenación de este documento será a costa de las superficies privadas, permaneciendo inalterables las públicas, incluyendo en éstas las de cesión obligatoria determinadas por la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **4.12.6.CADUCIDAD LICENCIAS**

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo e la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, o el valor de la edificación ya realizada.



## **CAPITULO V . ESTUDIO ECONÓMICO**

### **5.1. GENERALIDADES.**

A los efectos de lo previsto en el Art.142.4.c del RUCyL, se procede a realizar la evaluación económica de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector.

Se incluyen dentro de los gastos de urbanización todos los que establece el Art.198 del RUCyL, con su distribución en el tiempo, en conexión y en programación con la etapa única prevista en el Plan Parcial.

### **5.2. DEFINICIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES URBANAS**

#### **Red Viaria y de Estacionamiento.-**

El correspondiente Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones técnicas generales, que tienen el carácter de mínimos, para la ejecución de los diferentes componentes del sistema viario:

Calzadas: Acabado en hormigón se efectuará mediante: Explanada mejorada de espesor variable. Sub-base de zahorra de 15 cm. de espesor. Base de hormigón de 20 cm. de espesor.

Aceras: Losa de hormigón de 10 cm. y adoquín de hormigón en áreas de aparcamiento. Podrá optarse por otras soluciones de acabado (losas o adoquines de hormigón, hormigón visto "in situ", etc...).

Aparcamientos: Se ejecutará de forma similar a las calzadas para tráfico rodado, pudiendo optarse por otras soluciones que estéticamente armonicen con el tratamiento del conjunto, siempre que se garantice la indeformabilidad del firme.

#### **Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Incendios.**

La red general del Sector se adaptará al esquema que se indica en el plano correspondiente, de la documentación gráfica.

##### **- Red de distribución**

La distribución se realizará mediante conexión a la red general de forma lineal por los viales atendiendo al suministro de las diferentes parcelas.

El dimensionamiento deberá ser suficiente para el suministro del uso residencial y comercial.





## DATOS GENERALES

Población Sector	151 viviendas x 3 hab. =453 hab.
Superficie del Sector	73534.17 m <sup>2</sup>
Superficie de Espacios Libres	7022.71 m <sup>2</sup>
Equipamientos (Superficie construida)	6610.44 m <sup>2</sup>

## CAUDALES DE CÁLCULO

Los caudales de cálculo serán los derivados de considerar como dotación:

250 litros / habitante / día, estimando 3 habitantes por vivienda.  
2 litros / 100 m<sup>2</sup> en equipamiento público o privado  
2 litros / m<sup>2</sup> de zona verde o recreo.

Los coeficientes punta adoptados son de 1,5 para reflejar la incidencia del momento punta con respecto al consumo del día medio (1,6), siendo el coeficiente de cálculo resultante de 2,4.

A estos caudales de consumo punta normal, se superponen los correspondientes a hidrantes afectados, en su uso simultáneo, por el coeficiente correspondiente en cumplimiento del DB-SI Seguridad en caso de Incendio, del CTE.

## CONSUMO

En este tipo de núcleos residenciales podemos considerar que el consumo se realiza en 10 horas, con lo que se aplica un coeficiente de simultaneidad de 2,40 (24/10)

## CÁLCULO

- RESIDENCIAL	Población	Dotación (l/hab. día)	Consumo (m <sup>3</sup> /día)	Coef. punta	Caudal Punta (l/seg)
Sector	453 Hab.	250	66	2,4	0,91

## - EQUIPAMIENTOS

Para las zonas de equipamientos se realiza la siguiente consideración

Sup. Construida 6610.44 m<sup>2</sup>

considerando 2 litros por día y metro cuadrado construido, obtendríamos el siguiente caudal diario:

2 l / día. m<sup>2</sup> x 6610.44 = 13220.88 l / día

Para obtener el caudal punta tendríamos:

$$\begin{array}{l} 13220.88 \text{ l / día} \\ \text{-----} \times 2,4 = 0,37 \text{ l / seg.} \\ 24\text{h/día} \times 3.600 \text{ seg. / h} \end{array}$$



- ZONAS VERDES

2 l / m<sup>2</sup> de zona verde o recreo.

Total zonas verdes

$$7022.71 \times 2 = \frac{14045.42 \text{ l / día}}{24 \text{ h/día} \times 3.600 \text{ seg / h}} \times 2,4 = 0,39 \text{ l / seg.}$$

El caudal demandado para los datos previstos es de

CONSUMO RESIDENCIAL	0,91 l/seg
EQUIPAMIENTOS	0,37 l / seg
ZONAS VERDES	0,39 l / seg.
<b>Total</b>	<b>1,67 l / seg.</b>

- Tipología de la red

El abastecimiento se resolverá mediante una red ramificada con caudales instantáneos siguiendo las disposiciones sanitarias.

- Características de la red

Todas las conducciones de abastecimiento para consumo humano del Sector serán de Polietileno de baja densidad para uso alimentario, reforzado para una presión de trabajo de 6 Atm. Se prevé disponer válvulas de corte en pozos de registro para reparaciones y maniobras. Asimismo, se instalarán tramos de desagüe controlados por válvulas en los puntos más bajos de la red y conectados con la red de alcantarillado general. La construcción y características, tanto geométricas como de materiales que intervengan en cualquier elemento, se ajustarán a las disposiciones Municipales correspondientes. Por compatibilidad de todas las instalaciones, la red de agua discurrirá enterrada bajo calzada y entre 0,50 y 1 metro de profundidad.

**Red de Saneamiento.**

Se proyecta una red de saneamiento que recoja tanto las aguas procedentes de lluvia como las aguas sucias y usadas, es decir, una red de tipo unitario, en este caso.

Caudales de cálculo

Para obtener la sección necesaria de la red general de saneamiento del Sector que ha de transcurrir a través del municipio se ha utilizado la fórmula de Prandtl - Colebrook.

En el cálculo hidráulico de conducciones se parte en general de las ecuaciones:

- Q (caudal circulante) = S (sección) x V (velocidad)
- V = f ( Rh , J ). La velocidad es función del radio hidráulico en una conducción de pendiente J.



### Datos de partida:

- Superficie del Sector:	7.4has.
- Superficie de viales (según ordenación propuesta):	1.33 has.
- Superficie de zonas verdes (carácter público y privado):	0,73 has.
- Superficie destinada a viviendas:	3.35 has.
- Superficie destinada a zona equipamiento:	0,94 has.
Qr (Caudal residual)	200 l/ hab.día
coeficiente punta día	2,5
coeficiente punta hora	2,5
Qi (Caudal lluvia)	
- escorrentía viales	0,8
- escorrentía viviendas	1,0
- escorrentía zonas verdes	0,1

$$Qr = 456 \text{ habitantes} \times 200 \text{ litros} \times 2,5 \times 2,5 / 86.400 \text{ seg.} = 6.60 \text{ litros / seg.}$$

$$Qi = (1.33 \text{ has} \times 0,8 + 1,48 \text{ has} \times 1 + 0,16 \text{ has} \times 0,1) \times 120 \text{ litros} = 276,48 \text{ litros / seg. Total Caudal Tubería} = 2.26 \text{ l / seg.} + 276.48 \text{ l / seg.} = 278,74 \text{ litros / segundo}$$

La pendiente resultante de la tubería es de 0,5 %

Con este dato se entra en la tabla "Tabulación fórmula Prandtl - Colebrook, y resulta un diámetro 0.60m. para la pendiente 0,005 m/m y un caudal máximo de 420 litros / segundo. La velocidad mínima será de 1,50 m/sg.

- Tipología de la red.

El saneamiento se proyecta unitario y ramificado por todo el viario. Cada parcela se conectará a la red en una o varias acometidas.

- Características de la red.

La red ha sido esquematizada teniendo en cuenta que las velocidades de transporte deben estar comprendidas entre 0,5 y 3 m/sg. para tuberías de hormigón. Ello ha conducido a dimensionar los conductos con secciones adecuadas a la velocidad.

Se ha adoptado el criterio de utilizar secciones circulares para todos los diámetros.

Los conductos serán de hormigón vibropresado del tipo enchufe campana con junta de goma o PVC tipo SANECOR o similar.

Los sumideros se situarán cada 50 m al igual que los pozos de registro. Los pozos también se ubicarán en las intersecciones y cambios de dirección.

Las características geométricas y de materiales, así como la construcción de cualquier elemento de la red, seguirán las normas municipales.

Por compatibilidad de instalaciones, la red de saneamiento se establecerá por las calzadas.

La profundidad de la red de saneamiento será de 1 m, excepto en los puntos en que por adaptarse a la red municipal existente ello no sea posible.



## Red Energía Eléctrica y Alumbrado.

La previsión de cargas para los distintos usos a efectos de dimensionamiento de las líneas es la siguiente:

### a) Uso Equipamientos

$$\text{Superficie} = 6610.44 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W / m}^2 = 661 \text{ Kw.}$$

$$\text{Coeficiente de simultaneidad (1)} \ 661,00 \times 1 = 661 \text{ Kw.}$$

### b) Viviendas:

Tipo de electrificación elevada:	9.200 w.
Nº de viviendas:	151 viviendas

$$\text{Potencia total prevista:} \quad 1389.20 \text{ Kw.}$$

$$\text{Coeficiente de simultaneidad (0,8)} \ 1389.20 \times 0,55 = 764.06 \text{ Kw.}$$

### c) Alumbrado Público:

De forma global se evalúa una necesidad de 3 % sobre el consumo total del sector:

$$3\% \text{ s/ } 1425.06 \text{ Kw} \quad 42.75 \text{ Kw}$$

Los diferentes circuitos se diseñarán de modo que exista la posibilidad de alumbrado pleno y de media noche o utilizar reductores de consumo.

La intensidad lumínica no bajará de 8 lux en la red viaria.

La previsión total de cargas es de 1425 Kw. Esta potencia total real demandada, tras la introducción del coeficiente de simultaneidad correspondiente a redes de baja tensión (1,00), queda como sigue:

$$\text{Pct (Kw)} = 1,00 \times \text{Pt (Kw)} = 1,00 \times 1425 \text{ Kw} = 1425 \text{ Kw.}$$

Se prevé la instalación de 1 centros de transformación Pt/1425

Para la previsión de local para el emplazamiento del centro de transformación se tendrán en cuenta los preceptos recogidos en el Art. 17 de Reglamento Electrónico de Baja Tensión 2.002.

En lo que respecta a la red de alumbrado se prevén unos niveles de iluminación de 30 lux para todos los viales. Para las zonas peatonales, dentro del parque público, y zonas verdes, el nivel establecido es de 15 lux.

Todas las redes se diseñarán de forma que la caída de tensión máxima sea del 5 % en las de baja tensión. La intensidad máxima será de 325 amperios.

Conexiones con el exterior.

El suministro de energía eléctrica está garantizado a través de la línea de Media Tensión que atraviesa el sector y que deberá enterrarse, hasta el centro de transformación previsto.



### -Tipología de la red.

Toda la red de media tensión será subterránea y de trazo apoyado en el Centro de Transformación y distribución ramificada, derivando del CC.TT., el cual se considera como centro de gravedad de las cargas, hasta alimentar los puntos de consumo.

El alumbrado público se resolverá mediante las luminarias correspondientes que serán alimentadas por red ramificada derivando del centro de mando y protección, alimentados desde circuitos de baja tensión, en puntos próximos al centro de transformación.

### - Características de la red.

El Centro de Transformación se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión 2.002 y las Normas de la casa distribuidora y será del tipo cabina prefabricada en superficie.

La red de media tensión de 13,2kV será subterránea y requerirá la construcción de dos torres metálicas de fin de línea aérea entre el tramo a enterrar siguiendo siempre zonas de dominio público de viales. Se ejecutarán en sección normalizada por la Empresa Distribuidora con cable HEPR-Z1 12/20kV 3(1x240) mm<sup>2</sup> AL, protegida con tubería en los cruces, siempre que se estime necesario.

En la red de Baja Tensión, todas las líneas serán del tipo RV 0,61KV 3(1x240)+1x150 mm<sup>2</sup> AL, protegida con tubería en los cruces, siempre que se estime necesario, y las derivaciones a la CGP se realizarán con cable 0,6/1 kV 50mm<sup>2</sup>.

Se situarán a profundidad mínima de 0,6 m. entubada. El conductor neutro estará puesto a tierra en las proximidades del CC.TT.

La pareja de tubos, permiten su situación en un plano. En caso de mayor número, se situarán al tresbolillo, salvo en cruces especiales que podrán situarse en plano único.

La profundidad y ubicación de las canalizaciones serán las indicadas por Iberdrola y la Normativa Municipal al respecto.

Los datos de partida para el cálculo de la red de alumbrado público son los siguientes:

Viales:	30 lux
Zonas verdes y peatonales:	15 lux

La red de alumbrado dispone de centros de mando en armarios monobloque con interruptores programadores, contadores y demás aparellaje de protección y maniobra. Con el fin de conseguir ahorro de energía se establecerán los circuitos de forma que permitan apagar el 50 % de las luminarias manteniendo una distribución uniforme.

Los circuitos se encontrarán entubados a profundidades de 0,40 metros.

Las lámparas de viales serán de VSAP de 150 W de potencia con sus equipos eléctricos complementarios.

En viales se proyectan báculos de 5,00 m. de acero galvanizado, mientras en jardines se dispondrán de columnas de 3,5 metros.



## **Red de Telefonía.**

### Necesidades

Se prevé una red para la instalación de 151 líneas para viviendas y 5 líneas para dotaciones. En total se prevén, como mínimo 157 líneas de teléfono.

Conexión con el exterior.

La conexión de la red de telefonía con el exterior se prevé en un punto de la línea que actualmente posee la Compañía Telefónica.

### Tipología de la red

La red de telefonía se realizará mediante ramificaciones del punto de conexión derivando mediante canalizaciones de 4 y 2 conductos en función de la demanda a abastecer, previendo arquetas de derivación y de cruce.

### Características de la red

Toda la red se proyectará siguiendo las instrucciones de la Compañía Telefónica. La obra civil a realizar consistirá en la ejecución de las arquetas de hormigón armado, modelo normalizado por la Compañía Telefónica, ejecución de zanjas y colocación de tubos de PVC de 110 y 63 mm. de diámetro con cable guía en base dos; posterior hormigonado y compactación de zanjas. La construcción y características de los materiales a emplear en la ejecución de la red, se ajustarán a las disposiciones de la Compañía., y a las Normas Municipales que existan al respecto. Para el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta la compatibilización de todos los servicios.

70

## **Parques y Jardines.**

Se ha previsto la plantación de las zonas verdes arboladas con especies autóctonas, redes de riego, alumbrado público, tratamiento de los paseos peatonales, zonas de estancia y juegos, con pavimento de tierra dosificada y compactada, aspectos todos ellos que deberán ser definidos en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Estas parcelas cumplen lo establecido en el R.U.C.y L-22/2004, tanto en lo que respecta a superficies mínimas como al tamaño del círculo que se puede inscribir.

## **5.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN**

La evaluación económica de los gastos de urbanización e implantación de los servicios se realizará de acuerdo con el Art. 198 del RUCyL, incluyendo Gastos Generales, Beneficio Industrial y el IVA del 18 %, estableciéndose de la siguiente manera:

Ver anexo. Presupuesto de Obras de Urbanización



#### **5.4. MEDIOS ECONÓMICOS**

Los propietarios del sector cuentan con capacidad económica suficiente para hacer frente al coste total de urbanización.

Como titulares de pleno dominio de los terrenos ubicados dentro del sector, su valoración representa un importe, según valor de mercado, superior a los gastos de urbanización estimados.



## **CAPITULO VI. PLANOS**

De acuerdo con lo determinado en el Art.142.b. del R.U.C.y L., los planos de ordenación expresan a escala 1:750 la delimitación del sector y su relación con las determinaciones de ordenación detalladas establecida en el planeamiento general, con indicación de las dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.





## ANEXO 1

# ESTIMACION PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION

### CAPÍTULO 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS

U01BS010	m2	DESBROCE TERRENO SIN CLASIFICAR						
		Desbroce y limpieza superficial de terreno sin clasificar, por medios mecánicos, con carga y transporte de los productos resultantes a vertedero o lugar de empleo.						
			1	73,534.77			73,534.77	
							73,534.77	0.61
								44,856.21
U01EZ010	m3	EXCAVACIÓN EN ZANJA EN TIERRA						
		Excavación en zanja en tierra, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo.						
		RED DE SANEAMIENTO						
			1	74.70	1.25	1.53	142.86	
			1	68.65	1.25	1.53	131.29	
			1	51.85	1.25	1.53	99.16	
			5	35.00	1.25	1.53	334.69	
			1	409.93	1.25	1.53	783.99	
			1	381.92	1.25	1.53	730.42	
			1	165.81	1.25	1.53	317.11	
			1	175.86	1.25	1.53	336.33	
			1	115.22	1.25	1.53	220.36	
		Talud	1	74.70	1.53	0.31	35.43	
			1	68.65	1.53	0.31	32.56	
			1	51.85	1.53	0.31	24.59	
			5	35.00	1.53	0.31	83.00	
			1	409.93	1.53	0.31	194.43	
			1	381.92	1.53	0.31	181.14	
			1	165.81	1.53	0.31	78.64	
			1	175.86	1.53	0.31	83.41	
			1	115.22	1.53	0.31	54.65	
			158	9.50	0.80	0.70	840.56	
		RED DE ABASTECIMIENTO						
			1	68.65	0.45	0.70	21.62	
			1	51.85	0.45	0.70	16.33	
			5	35.00	0.45	0.70	55.13	
			1	409.93	0.45	0.70	129.13	
			1	381.92	0.45	0.70	120.30	
			1	165.81	0.45	0.70	52.23	
			1	175.86	0.45	0.70	55.40	
			1	115.22	0.45	0.70	36.29	
			1	100.40	0.45	0.70	31.63	
			1	107.62	0.45	0.70	33.90	
			158	9.50	0.45	0.70	472.82	
		RED DE BAJA TENSION						
			1	12.01	0.60	0.90	6.49	
			1	3.78	0.60	0.90	2.04	
			1	3.78	0.60	0.90	2.04	
			1	3.78	0.60	0.90	2.04	
			1	3.78	0.60	0.90	2.04	
			1	12.01	0.60	0.90	6.49	
			1	150.95	0.60	0.90	81.51	
			1	148.96	0.60	0.90	80.44	
			1	11.01	0.60	0.90	5.95	
			1	19.66	0.60	0.90	10.62	
			1	1.75	0.60	0.90	0.95	
			1	12.24	0.60	0.90	6.61	
			1	0.45	0.60	0.90	0.24	
			18	4.16	0.60	0.90	40.44	
			158	4.16	0.60	0.90	354.93	
			1	52.20	0.60	0.90	28.19	
			1	96.32	0.60	0.90	52.01	
			1	309.36	0.60	0.90	167.05	
			1	43.71	0.60	0.90	23.60	
			1	48.15	0.60	0.90	26.00	



	1	148.95	0.60	0.90	80.43
	1	148.51	0.60	0.90	80.20
	1	376.88	0.60	0.90	203.52
	1	51.50	0.60	0.90	27.81
	1	32.95	0.60	0.90	17.79
	1	32.95	0.60	0.90	17.79
	1	48.28	0.60	0.90	26.07
	1	42.15	0.60	0.90	22.76
	1	313.05	0.60	0.90	169.05
	1	87.58	0.60	0.90	47.29
RED DE ALUMBRADO					
	1	3.78	0.60	0.90	2.04
	1	3.78	0.60	0.90	2.04
	1	61.13	0.60	0.90	33.01
	1	55.98	0.60	0.90	30.23
	1	41.48	0.60	0.90	22.40
	1	20.50	0.60	0.90	11.07
	1	346.35	0.60	0.90	187.03
	1	42.20	0.60	0.90	22.79
	1	32.95	0.60	0.90	17.79
	1	42.20	0.60	0.90	22.79
	1	52.00	0.60	0.90	28.08
	1	41.00	0.60	0.90	22.14
	1	52.00	0.60	0.90	28.08
	1	13.40	0.60	0.90	7.24
	1	41.90	0.60	0.90	22.63
	1	9.58	0.60	0.90	5.17
	1	28.19	0.60	0.90	15.22
	1	119.72	0.60	0.90	64.65
	1	11.00	0.60	0.90	5.94
	1	1.75	0.60	0.90	0.95
	1	12.74	0.60	0.90	6.88
	1	0.45	0.60	0.90	0.24
	1	114.48	0.60	0.90	61.82
	1	309.36	0.60	0.90	167.05
	1	64.08	0.60	0.90	34.60
	1	32.95	0.60	0.90	17.79
	1	41.00	0.60	0.90	22.14
	1	376.88	0.60	0.90	203.52
	1	52.00	0.60	0.90	28.08
	1	0.45	0.60	0.90	0.24
	1	364.38	0.60	0.90	196.77
	1	175.79	0.60	0.90	94.93
	1	149.26	0.60	0.90	80.60
	1	30.39	0.60	0.90	16.41
	1	164.71	0.60	0.90	88.94
	1	58.01	0.60	0.90	31.33
	1	58.64	0.60	0.90	31.67
	1	50.98	0.60	0.90	27.53
	158	4.00	0.60	0.90	341.28
RED DE TELEFONIA					
	1	2.55	0.60	0.90	1.38
	1	2.55	0.60	0.90	1.38
	1	3.78	0.60	0.90	2.04
	1	3.78	0.60	0.90	2.04
	1	12.01	0.60	0.90	6.49
	1	11.01	0.60	0.90	5.95
	1	0.45	0.60	0.90	0.24
	158	4.16	0.60	0.90	354.93
	1	96.32	0.60	0.90	52.01
	1	309.36	0.60	0.90	167.05
	1	71.70	0.60	0.90	38.72
	4	32.95	0.60	0.90	71.17
	1	33.40	0.60	0.90	18.04



		1	65.00	0.60	0.90	35.10			
		1	32.95	0.60	0.90	17.79			
		1	32.95	0.60	0.90	17.79			
		1	376.88	0.60	0.90	203.52			
		1	51.50	0.60	0.90	27.81			
		1	0.45	0.60	0.90	0.24			
		1	364.38	0.60	0.90	196.77			
		1	41.00	0.60	0.90	22.14			
		1	150.95	0.60	0.90	81.51			
		1	148.96	0.60	0.90	80.44			
		1	148.51	0.60	0.90	80.20			
		1	48.15	0.60	0.90	26.00			
		1	148.95	0.60	0.90	80.43			
		1	4.16	0.60	0.90	2.25			
		1	48.28	0.60	0.90	26.07			
		1	52.20	0.60	0.90	28.19			
		1	42.15	0.60	0.90	22.76			
							10,995.35	3.08	33,865.68
E01AE030	m2 ENT.CUAJADA ZANJA <3m.PANEL AL.								
	Entibación cuajada en zanjas de hasta 3 m. de profundidad, mediante paneles ligeros de aluminio y codales extensibles metálicos, incluso p.p. de medios auxiliares.								
	RED DE SANEAMIENTO								
		2	74.70		1.60	239.04			
		2	68.65		1.60	219.68			
		2	51.85		1.60	165.92			
		10	35.00		1.60	560.00			
		2	409.93		1.60	1,311.78			
		2	381.92		1.60	1,222.14			
		2	165.81		1.60	530.59			
		2	175.86		1.60	562.75			
		2	115.22		1.60	368.70			
							5,180.60	5.88	30,461.93
U01EC010	m3 EXCAVACION DE POZOS TIERRA								
	Excavación de pozos en tierra, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a vertedero o lugar de empleo.								
	Pozos	32	1.60		2.40	122.88			
	Cámara de descarga	6	1.90	1.30	2.00	29.64			
	Arqueta sumidero	76	0.55	0.55	0.70	16.09			
	Arqueta eléctrica	100	0.60	0.60	0.60	21.60			
	Arqueta alumbrado	50	0.60	0.60	0.60	10.80			
	Farolas	113	0.60	0.60	0.60	24.41			
	Arqueta H	26	1.30	1.20	1.00	40.56			
	Arqueta M	75	0.60	0.60	0.70	18.90			
							284.88	4.58	1,304.75
U01RM010	m3 RELLENO TRASDÓS MURO/MAT. EXCAVACIÓN								
	Relleno localizado en trasdós de muros con productos de la excavación, extendido, humectación y compactación en capas de 30 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.								
	Pozos	32	0.80		2.40	61.44			
	Cámara de descarga	6	5.10	1.60	1.60	78.34			
		6	5.40	1.60	1.60	82.94			
							222.72	4.47	995.56
U01DI006	m3 COMPENSACIÓN DE TIERRAS.								
	Compensación de tierras, incluyendo arranque, carga, transporte, extendido, y nivelación, totalmente terminado,								
		1	682.91			682.91			
		1	629.63			629.63			
		1	575.91			575.91			
		1	542.45			542.45			
		1	3,824.01			3,824.01			



	4	456.59	1,826.36		
	1	3,251.18	3,251.18		
	1	284.08	284.08		
	1	1,087.10	1,087.10		
	1	950.17	950.17		
	1	1,388.71	1,388.71		
	1	1,495.26	1,495.26		
	1	102.59	102.59		
	1	337.71	337.71		
	1	99.51	99.51		
	1	72.21	72.21		
	1	431.93	431.93		
				17,581.72	1.74
U01TS010		<b>m3 TERRAPLÉN ENSANCHES EXCAVACIÓN</b>			30,592.19
		Terraplén en ensanches con productos procedentes de la excavación, extendido, humectación y compactación, incluso perfilado de taludes, rasanteo de la superficie de coronación y preparación de la superficie de asiento, terminado.			
	1	239.94	239.94		
	1	221.22	221.22		
	1	202.35	202.35		
	1	190.59	190.59		
	1	1,343.57	1,343.57		
	4	160.42	641.68		
	1	1,142.30	1,142.30		
	1	99.81	99.81		
	1	381.95	381.95		
	1	333.84	333.84		
	1	487.92	487.92		
	1	525.36	525.36		
	1	36.05	36.05		
	1	118.65	118.65		
	1	34.96	34.96		
	1	25.37	25.37		
	1	151.76	151.76		
				6,177.32	1.80
					11,119.18
		<b>TOTAL CAPÍTULO 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS .....</b>			<b>153,195.50</b>



## CAPÍTULO 02 PAVIMENTACION

U03CN011	<b>m3 ZAHORRA NATURAL EN SUBBASE IP&lt;6</b>				
	Zahorra natural, husos ZN(50)/ZN(40), en sub-base, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento, en capas de 20/25 cm. de espesor y con índice de plasticidad <6, medido sobre perfil.				
	viales	1	18,484.34	0.15	2,772.65
					2,772.65
U03CZ010	<b>m3 ZAHORRA ARTIFICIAL BASE 75% MACHAQUEO</b>				15.00
	Zahorra artificial, husos ZA(40)/ZA(25) en capas de base, con 75 % de caras de fractura, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento, en capas de 15 cm. de espesor, medido sobre perfil. Desgaste de los Ángeles de los áridos < 30.				
	viales	1	18,484.34	0.15	2,772.65
					2,772.65
U03VC210	<b>m2 CAPA RODADURA S-12 e=4 cm.D.A.&lt;30</b>				21.07
	Suministro y puesta en obra de M.B.C. tipo S-12 en capa de rodadura de 4 cm. de espesor, con áridos con desgaste de los Ángeles < 30, extendida y compactada, incluido riego asfáltico, filler de aportación y betún.				
	viales	1	18,484.34		18,484.34
					18,484.34
U03VC170	<b>m2 CAPA INTERMEDIA G-20 e=5cm D.A.&lt;30</b>				3.30
	Suministro y puesta en obra de M.B.C. tipo G-20 en capa intermedia de 5 cm. de espesor, con áridos con desgaste de los Ángeles < 30, extendida y compactada, incluido riego asfáltico, filler de aportación y betún.				
	Viales	1	18,484.34		18,484.34
					18,484.34
U04VH030	<b>m2 PAV.LOSETA 4 PAST.CEM.PIZA.20x20</b>				3.66
	Pavimento de loseta hidráulica, 4 pastillas, color pizarra de 20x20 cm. sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I de 10 cm. de espesor, sentada con mortero 1/6 de cemento, i/p.p. de junta de dilatación, formación de vados, enlechado y limpieza.				
	Vial peatonal M1 Fase 3	1	513.29		513.29
	Vial peatonal M1 Fase 2	1	404.89		404.89
	Vial peatonal M2 Fase 3	1	432.22		432.22
	Vial peatonal M3 Fase 3	1	355.36		355.36
	Vial peatonal M4 Fase 2	1	355.36		355.36
	Vial peatonal M5 Fase 2	1	355.36		355.36
	Vial peatonal M6 Fase 2	1	180.15		180.15
	Vial peatonal M0 Fase 1	1	314.54		314.54
	Vial peatonal M7 Fase 1	1	317.14		317.14
	Vial peatonal M8 Fase 1	1	1,190.97		1,190.97
	Vial peatonal M9 Fase 1	1	210.15		210.15
	Vial peatonal M10 Fase 1	1	320.04		320.04
	Vial peatonal M11 Fase 1	1	126.52		126.52
	Vial peatonal M12 Fase 1	1	102.49		102.49
	Vial peatonal M13 Fase 6	1	234.94		234.94
	Vial peatonal M13 Fase 7	1	123.16		123.16
	Vial peatonal M14 Fase 7	1	105.72		105.72
	Vial peatonal M15 Fase 7	1	258.00		258.00
	Vial peatonal M16 Fase 6	1	407.60		407.60
	Vial peatonal M16 Fase 7	1	333.45		333.45
	Vial peatonal M17 Fase 6	1	386.97		386.97
	Vial peatonal M17 Fase 7	1	355.40		355.40
	Vial peatonal M18 Fase 5	1	112.01		112.01
	Vial peatonal M19 Fase 4	1	455.27		455.27
	Vial peatonal M19 Fase 5	1	410.83		410.83
	Vial peatonal M20 Fase 5	1	122.21		122.21
	Vial peatonal M21 Fase 4	1	392.55		392.55
	Vial peatonal M21 Fase 5	1	341.62		341.62
					9,218.21

11

200,219.52



U04VH145	m2 PAV.BALDOSA CEM.RELIEV.20x20x5				
	Pavimento de baldosa hidráulica de cemento acabado superficial en relieve, de 20x20cm., sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I de 10 cm. de espesor, sentada con mortero 1/6 de cemento, i/p.p. de junta de dilatación, enlechado y limpieza.				
		56	0.85	0.90	42.84
		56	0.85	1.80	85.68
		28	0.85	0.85	20.23
					148.75      38.91      5,787.86
U04BH060	m. BORDI.HORM.BICAPA GRIS 9-10x20				
	Bordillo de hormigón bicapa, de color gris, achaflanado, de 9 y 10 cm. de bases superior e inferior y 20 cm. de altura, colocado sobre cimiento de hormigón HM-20/P/20/I, i/excavación necesaria, rejuntado y limpieza.				
		1	104.38		104.38
		1	165.53		165.53
		1	190.31		190.31
		1	178.20		178.20
		1	220.67		220.67
		1	220.67		220.67
		1	220.65		220.65
		1	237.18		237.18
		1	332.49		332.49
		1	472.20		472.20
		1	306.89		306.89
		1	442.85		442.85
		1	390.05		390.05
		1	460.28		460.28
		1	503.94		503.94
		1	65.00		65.00
		1	49.50		49.50
		1	45.00		45.00
		1	12.20		12.20
		1	13.20		13.20
		35	4.50		157.50
		4	31.50		126.00
		4	4.40		17.60
		1	13.50		13.50
		11	9.00		99.00
		1	61.80		61.80
		1	32.00		32.00
		2	4.50		9.00
		8	22.50		180.00
		2	13.50		27.00
		1	135.00		135.00
		1	141.00		141.00
		1	31.50		31.50
		1	9.00		9.00
		1	9.00		9.00
		1	9.00		9.00
		1	31.50		31.50
		5	18.00		90.00
		1	31.50		31.50
		4	22.50		90.00
		2	4.50		9.00
					5,941.09      9.64      57,272.11
U04BQ040	ud ALCORQUE HORM. 2 PIEZAS 1x1 m.				
	Alcorque de hormigón armado prefabricado, cara exterior tratada, de planta cuadrada y 1 m. de lado y orificio circular interior de 75 cm., sentado sobre cama de arena y rejuntado con mortero 1/6, i/preparación previa del asiento y encuentro con pavimento existente, rejuntado y limpieza.				
		93			93.00
					93.00      152.26      14,160.18



Beatriz Rodríguez Palacios  
Guillermo Diez Salamanca  
- *Arquitectos* -

PLAN PARCIAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "SECTOR 03"  
ALAEJOS (VALLADOLID)  
PROMOTOR: PROMOTORA DE VIVIENDAS RESIDENCIALES EN ALAEJOS, S.COOP.  
ARQUITECTO: GUILLERMO DIEZ SALAMANCA  
**MEMORIA**

TOTAL CAPÍTULO 02 PAVIMENTACION ..... 506,100.16



**CAPÍTULO 03 JARDINERIA**

U14EA320

ud ARBOL DE HOJA CADUCA

Arbol de hoja caduca a elegir por la D.F 2 a 2,50 m. de altura, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 0,8x0,8x0,8 m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, drenaje, formación de alcorque y primer riego.

93

93.00

93.00

101.75

9,462.75

**TOTAL CAPÍTULO 03 JARDINERIA ..... 9,462.75**





**CAPÍTULO 04 ALCANTARILLADO**

U08OEP370	m. T. ENTER PVC ESTR. J. ELAS SN4 C. TEJA 630mm			
	Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared estructurada de color teja y rigidez 4 kN/m <sup>2</sup> ; con un diámetro 630 mm. y de unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.			
		1	40.00	40.00
				40.00
U08OEP340	m. T. ENTER PVC ESTR. J. ELAS SN4 C. TEJA 400mm			
	Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared compacta de color teja y rigidez 4 kN/m <sup>2</sup> ; con un diámetro 400 mm. y de unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación, incluyendo el relleno posterior de las zanjas.			
		1	115.22	115.22
		1	306.50	306.50
		1	179.25	179.25
				600.97
U08OEP330	m. T. ENTER PVC ESTR. J. ELAS SN4 C. TEJA 315mm			
	Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared compacta de color teja y rigidez 4 kN/m <sup>2</sup> ; con un diámetro 315 mm. y de unión por junta elástica. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena compactando ésta. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación, incluyendo el relleno posterior de las zanjas.			
		1	74.70	74.70
		1	68.65	68.65
		1	51.85	51.85
		5	35.00	175.00
		1	103.43	103.43
		1	202.67	202.67
		1	165.81	165.81
		1	175.86	175.86
				600.97
				57.09
				34,309.38
U08ZMP020	ud POZO PREF. HM M-H D=80cm. h=2,50m.			
	Pozo de registro prefabricado completo, de 80 cm. de diámetro interior y hasta 2,5 m. de altura útil interior, formado por solera de hormigón HM-20/P/40/I de 20 cm. de espesor, anillos de hormigón en masa, prefabricados de borde machihembrado, y cono asimétrico para formación de brocal del pozo, de 60 cm. de altura, con cierre de marco y tapa de fundición, sellado de juntas con mortero de cemento 1/3 (M-160), recibido de pates y de cerco de tapa y medios auxiliares, sin incluir la excavación del pozo, incluyendo el relleno lateral del pozo terminado.			
		16		16.00
				16.00
U08EU050	ud SUMIDERO SIFÓNICO 45x45x60cm.			
	Sumidero sifónico prefabricado, para recogida de aguas pluviales, de 45x45x60 cm con rejilla/marco de fundición, colocado sobre cama de arena de 15 cm. de espesor, recibido a tubo de saneamiento y con p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación.			
		76		76.00
				76.00
U08ALD011	ud CÁMARA DE DESCARGA 140x80x140 cm			
	Cámara de descarga de 140x80 cm. de medidas interiores en planta y de 140 cm. de profundidad, construida in situ con fábrica de ladrillo perforado tosco de 1 pie de espesor, recibido con mortero de cemento (M-40), colocado sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/40/I de 10 cm.; enfoscada y bruñida por el interior con mortero de cemento (M-100); con sifón de descarga automática y con tablero de rasillones cerámicos machihembrados, mallazo de reparto y capa de compresión de hormigón HA-25/P/20/I, cerrándola superiormente, incluso con colocación de cerco y tapa de hormigón armado prefabricada, para su registro y pates de polipropileno, terminada, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral posterior, y con p.p. de medios auxiliares, s/NTE/ISA12.			
		6		6.00
				76.00
				84.38
				6,412.88



U08C013	ud ACOMETIDA RED GRAL.SANEAM. PVC D=200		6.00	580.46	3,482.76
	Acometida de saneamiento a la red general, hasta una distancia máxima de 8 m., formada por: excavación mecánica de zanjas de saneamiento en terrenos de consistencia dura, rotura, conexión y reparación del colector existente, colocación de tubería de PVC corrugado de 20 cm. de diámetro interior, tapado posterior de la acometida incluida la formación del pozo en el punto de acometida y con p.p. de medios auxiliares.				
		158		158.00	
			158.00	380.99	60,196.42
	<b>TOTAL CAPÍTULO 04 ALCANTARILLADO .....</b>				<b>148,574.81</b>



## CAPÍTULO 05 ABASTECIMIENTO DE AGUA

U07TP135	m. CONDOC.POLIET.PE 32 PN 10 D=90 mm			
	Tubería de polietileno baja densidad PE32, de 90 mm de diámetro nominal y una presión de trabajo de 10 kg/cm2, suministrada en rollos, colocada en zanja sobre cama de arena, relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena, i/p.p. de elementos de unión y medios auxiliares, sin incluir la excavación, incluyendo el relleno posterior de la zanja, colocada.			
		1	68.65	68.65
		1	51.85	51.85
		5	35.00	175.00
		1	409.93	409.93
		1	381.92	381.92
		1	165.81	165.81
		1	175.86	175.86
		1	115.22	115.22
		1	100.40	100.40
		1	107.62	107.62
				1,752.26
U07TP390	m. COND.POLIET.PE 50 PN 10 D=125 mm.			18.54
	Tubería de polietileno alta densidad PE50, de 125 mm de diámetro nominal y una presión de trabajo de 10 kg/cm2, suministrada en barras, colocada en zanja sobre cama de arena, relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena, i/p.p. de elementos de unión y medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno posterior de la zanja, colocada s/NTE-IFA-13.			
		1	13.00	13.00
		1	11.91	11.91
		1	48.68	48.68
		1	73.37	73.37
		1	110.52	110.52
		1	173.28	173.28
				92
				430.76
U07VAV026	ud VÁLV.COMPUE.CIERRE ELAST.D=80 mm			22.96
	Válvula de compuerta de fundición PN 16 de 80 mm de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, incluido dado de anclaje, completamente instalada.			
		22	22.00	
				22.00
U07VAV027	ud VÁLV.COMPUE.CIERRE ELAST.D=100 mm			249.69
	Válvula de compuerta de fundición PN 16 de 100 mm de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, incluido dado de anclaje, completamente instalada.			
		5	5.00	
				5.00
U07VAF030	ud VENTOSA/PURGADOR AUTOM. D=80 mm			294.65
	Ventosa/purgador automático 3 funciones, de fundición, con brida, de 80 mm. de diámetro, colocada en tubería de abastecimiento de agua, i/juntas y accesorios, sin incluir dado de anclaje, completamente instalada.			
		9	9.00	
				9.00
U07VAV272	ud VÁLV.ALIVIO RÁPIDO FUND.D=2 1/2"			516.29
	Válvula de alivio rápido, de fundición, de 2 1/2" de diámetro interior, incluso conexión a red general de saneamiento mediante tubo de polietileno de 63 mm, uniones y accesorios, completamente instalada.			
		22	22.00	
				22.00
				9,942.02



E20AL030	ud ACOMETIDA DN25 mm.POLIETIL.1"			
	Acometida a la red general municipal de agua potable hasta una longitud máxima de 8 m., realizada con tubo de polietileno de 25 mm. de diámetro nominal, de alta densidad y una presión de trabajo de 10 kg/cm2 con collarín de toma de polipropileno de 50-1" reforzado con fibra de vidrio, p.p. de piezas especiales de polietileno y tapón roscado, incluyendo arqueta para llave de corte, marco y tapa de fundición, terminada y funcionando.	158	158.00	
				158.00
U07SA025	ud ARQUETA VÁLV.Y VENT.D=60-250 mm			245.76
	Arqueta para alojamiento de válvulas en conducciones de agua, de diámetros comprendidos entre 60 y 250 mm., de 110x110x150 cm. interior, construida con fábrica de ladrillo macizo tosco de 1 pie de espesor, recibido con mortero de cemento, colocado sobre solera de hormigón en masa HM/20/P/20/I de 10 cm. de espesor, enfoscada y bruñida por el interior con mortero de cemento, losa de hormigón 20 cm. y tapa de fundición, terminada y con p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación, ni el relleno perimetral posterior.	22	22.00	38,830.08
				22.00
U07WH015	ud HIDRANTE ACERA C/TAPA D=100 mm			496.01
	Suministro e instalación de hidrante para incendios tipo acera con tapa, ambos de fundición, equipado con una toma D=100 mm., tapón y llave de cierre y regulación, i/conexión directa a la red de distribución con tubo de fundición D=100 mm.	3	3.00	10,912.22
				22.00
U13RB015	ud BOCA RIEGO EQUIPADA D=50 mm.			946.58
	Boca de riego, diámetro de salida de 50 mm., completamente equipada, i/conexión a la red de distribución, instalada.	3	3.00	2,839.74
				3.00
				435.09
				<b>84</b>
				145.03
				435.09
	<b>TOTAL CAPÍTULO 05 ABASTECIMIENTO DE AGUA .....</b>			<b>116,949.34</b>



### CAPÍTULO 06 RED ELECTRICA

U10BCA001isi

m. CANALIZACION BAJO ACERA 2 TUBOS D=160

Canalización para línea de distribución en baja tensión, enterrada bajo aceras, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 80 cm. de profundidad, asiento con 10 cm. de arena de río, 2 tubos corrugado rojo doble pared D 160mm, relleno con una capa de 15 cm. por encima de la clave, de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación en tongadas de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, cable fiador.

1	12.01	12.01
1	3.78	3.78
1	3.78	3.78
1	3.78	3.78
1	3.78	3.78
1	12.01	12.01
1	150.95	150.95
1	148.96	148.96
1	11.01	11.01
1	19.66	19.66
1	1.75	1.75
1	12.24	12.24
1	0.45	0.45
18	4.16	74.88
158	4.16	657.28
1	52.20	52.20
1	96.32	96.32
1	309.36	309.36
1	43.71	43.71
1	48.15	48.15
1	148.95	148.95
1	148.51	148.51
1	376.88	376.88
1	51.50	51.50
1	32.95	32.95
1	32.95	32.95
1	48.28	48.28
1	42.15	42.15
1	313.05	313.05
1	87.58	87.58

2,948.86 10.43 30,756.61

U10BCA02isi

m. CANALIZACION BAJO CALZADA 2 TUBOS D=160

Canalización para línea de distribución en baja tensión, enterrada bajo calzadas, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 80 cm. de profundidad, 2 tubos corrugado rojo doble pared D 160mm, relleno con una capa de hormigón HM-20/P/20/I hasta una altura de 10 cm. por encima de los tubos envolviéndolos completamente, y relleno con hormigón HM-20/P/40/I hasta la altura donde se inicia el firme y el pavimento, colocación de cinta de señalización, cable fiador, retirada.

15	8.00	120.00
----	------	--------

120.00 27.09 3,250.80

U12SAA020

ud ARQUETA DE RED DE BAJA TENSION

Arqueta para canalización eléctrica, para paso, derivación, i/excavación, solera de 10 cm. de hormigón H-20 alizados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscada interiormente con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de río 1/6; o prefabricados de hormigón, con cerco y tapa cuadrada en fundición.

100		100.00
-----	--	--------

100.00 111.92 11,192.00

**TOTAL CAPÍTULO 06 RED ELECTRICA ..... 45,199.41**



**CAPÍTULO 07 ALUMBRADO PUBLICO**

U10BCA002isi m. CANALIZACION BAJO ACERA 1 TUBO D=63

Canalización para línea de distribución en baja tensión para alumbrado, enterrada bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidad, asiento con 10 cm. de arena de río, 1 tubo corrugado rojo doble pared D 63 mm, relleno con una capa de 15 cm. por encima de la clave, de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación en tongadas de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización.

1	3.78	3.78
1	3.78	3.78
1	61.13	61.13
1	55.98	55.98
1	41.48	41.48
1	20.50	20.50
1	346.35	346.35
1	42.20	42.20
1	32.95	32.95
1	42.20	42.20
1	52.00	52.00
1	41.00	41.00
1	52.00	52.00
1	13.40	13.40
1	41.90	41.90
1	9.58	9.58
1	28.19	28.19
1	119.72	119.72
1	11.00	11.00
1	1.75	1.75
1	12.74	12.74
1	0.45	0.45
1	114.48	114.48
1	309.36	309.36
1	64.08	64.08
1	32.95	32.95
1	41.00	41.00
1	376.88	376.88
1	52.00	52.00
1	0.45	0.45
1	364.38	364.38
1	175.79	175.79
1	149.26	149.26
1	30.39	30.39
1	164.71	164.71
1	58.01	58.01
1	58.64	58.64
1	50.98	50.98
158	4.00	632.00

3,709.44      7.98      29,601.33

U10BCA003isi m. CANALIZACION BAJO CALZADA 1 TUBOS D=63

Canalización para línea de distribución en baja tensión para alumbrado, enterrada bajo calzada, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, relleno con una capa de hormigón HM-25/P/20/I hasta una altura de 10 cm por encima del tubo corrugado rojo doble pared D 63 mm envolviéndolo completamente, y relleno con hormigón HM-20/P/40/I hasta la altura donde se inicia el firme y el pavimento, colocación de cinta de señalización.

15	8.00	120.00
----	------	--------

120.00      24.64      2,956.80



U12SAA021isi	ud ARQUETA DE RED DE ALUMBRADO			
	Arqueta para canalización eléctrica, para paso, derivación, i/excavación, solera de 10 cm. de hormigón H-20 alzados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscada interiormente con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de río 1/6; o prefabricados de hormigón, con cerco y tapa cuadrada en fundición.	50	50.00	
			50.00	3,686.00
U11RL020	ud LUMINARIA ESF.D=450 VM 125 W.			
	Luminaria esférica de 450 mm. de diámetro, formada por globo de policarbonato opal, deflector término de chapa de aluminio y portaglobos de fundición inyectada de aluminio, con lámpara de vapor de mercurio de 125 W. y equipo de arranque con grado de protección IP55 clase I, instalada incluyendo accesorios y conexionado.	113	113.00	
			113.00	9,973.38
U11CC020	ud COLUMNA 4 m.			
	Columna de 4 m. de altura, compuesta por los siguientes elementos: columna troncocónica de chapa de acero galvanizado según normativa existente, provista de caja de conexión y protección, conductor interior para 0,6/1 kV, pica de tierra, arqueta de paso y derivación de 0,40 cm. de ancho, 0,40 de largo y 0,60 cm. de profundidad, provista de cerco y tapa de hierro fundido, cimentación realizada con hormigón de 330 kg. de cemento/m3. de dosificación y pernos de anclaje, montado y conexionado.	113	113.00	
			113.00	34,226.57
<b>TOTAL CAPÍTULO 07 ALUMBRADO PUBLICO.....</b>				<b>80,444.08</b>



## CAPÍTULO 08 TELEFONIA

U12TC170

m. CANAL. TELEF. 4 PVC 110 ACERA

Canalización telefónica en zanja bajo acera, de 0,45x0,86 m. para 4 conductos, en base 2, de PVC de 110 mm. de diámetro, incluso tubos, soportes distanciadores cada 70 cm, cuerda guía para cables, hormigón de limpieza en base y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.

1	2.55	2.55
1	2.55	2.55
1	3.78	3.78
1	3.78	3.78
1	12.01	12.01
1	11.01	11.01
1	0.45	0.45
1	96.32	96.32
1	309.36	309.36
1	71.70	71.70
4	32.95	131.80
1	33.40	33.40
1	65.00	65.00
1	32.95	32.95
1	32.95	32.95
1	376.88	376.88
1	51.50	51.50
1	0.45	0.45
1	364.38	364.38
1	41.00	41.00
1	150.95	150.95
1	148.96	148.96
1	148.51	148.51
1	48.15	48.15
1	148.95	148.95
1	4.16	4.16
1	48.28	48.28
1	52.20	52.20
1	42.15	42.15

2,436.13      26.25      63,948.41

U12TC180

m. CANAL. TELEF. 4 PVC 110 CALZADA

Canalización telefónica en zanja bajo calzada, de 0,45x1,01 m. para 4 conductos, en base 2, de PVC de 110 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 8 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm, cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de pavimento).

15	8.00	120.00
----	------	--------

120.00      36.16      4,339.20

U12TA010

ud ARQ. TELEF. PREFAB. TIPO M C/TAPA

Arqueta tipo M prefabricada, de dimensiones exteriores 0,56x0,56x0,67 m., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm<sup>2</sup>, embocadura de conductos, relleno de tierras lateralmente y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.

75		75.00
----	--	-------

75.00      143.00      10,725.00

U12TA020

ud ARQ. TELEF. PREF. TIPO H C/TAPA

Arqueta tipo H prefabricada, de dimensiones exteriores 1,28x1,18x0,98 m., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm<sup>2</sup>, embocadura de conductos, relleno lateralmente de tierras procedentes de la excavación y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.





	26	26.00		
			26.00	439.14
U12TR300	ud ARMARIO DISTRIB. URBANIZACION			11,417.64
	Suministro e instalación de armario de distribución para urbanizaciones, fijado a la plantilla del pedestal mediante tornillos incluido este totalmente acabado.			
	15	15.00		
			15.00	103.30
				1,549.50
	<b>TOTAL CAPÍTULO 08 TELEFONIA .....</b>			<b>91,979.75</b>





**CAPÍTULO 11 CONTROL DE CALIDAD**

U20PS040	ud CONTROL CALIDAD HORMIGÓN PAVIM. Ensayos para controlar la calidad del hormigón fresco para pavimentos, mediante el ensayo de 3 probetas prismáticas de 15x15x60 cm., incluyendo la fabricación de las probetas, el curado, la rotura a flexotracción de 3 probetas a 28 días, y la consistencia, s/UNE 83300/1/5/13.	10	10.00		
				10.00	77.82
E29HA010	ud ENSAYO COMPLETO BORDILLO HORMIG. Ensayo completo de bordillos de hormigón con la determinación de las características estructurales y geométricas y la absorción de agua y las resistencias a flexión y al desgaste, según UNE 127025.	2	2.00		
				2.00	293.19
E29MB020	ud ENSAYO COMP. LOSETA/BALDOSA HIGÓN. Ensayo completo de baldosas/losetas prefabricadas de hormigón, con la determinación de las características dimensionales, de aspecto y textura, la absorción total de agua, la resistencia a flexión, la resistencia al desgaste por abrasión y la resistencia al resbalamiento, s/UNE 127022/3/4.	3	3.00		
				3.00	359.16
U20AZ095	ud CONF. CALIDAD ZAHORRAS s/FOM 891 Ensayos para confirmación de la calidad de una muestra de zahorras para su uso en sub-bases o capas de base, mediante la determinación de su granulometría, s/UNE 103101, el equivalente de arena, s/UNE-EN 933-2 y el proctor modificado, s/UNE 103501.	18	18.00		
				18.00	122.71
U20AZ130	ud DENSIDAD IN SITU; M.NUCLEAR Ensayos in situ para comprobar los grados de densidad y humedad, por el método de medidor de isótopos radioactivos, de capas de materiales granulares compactados.	70	70.00		
				70.00	17.95
U20PM010	ud ENSAYO MARSHALL MEZCLAS BITUMIN. Ensayo Marshall para comprobar la estabilidad y deformación de 3 probetas de un tipo determinado de mezcla asfáltica, incluyendo la fabricación y compactación de 3 probetas y la determinación de la resistencia a la deformación plástica, s/NLT 159.	2	2.00		
				2.00	137.70
U20PM160	ud CONTROL DOTACIÓN LIGANTE RIEGOS Comprobación de la dotación de ligantes bituminosos para riegos de imprimación y/o de adherencia por comparación directa con la dotación patrón establecida previamente en un tramo de prueba.	4	4.00		
				4.00	32.92
U20PM040	ud RESIST.COMPRESIÓN MATER.BITUMIN. Ensayo para determinar la resistencia a la compresión simple de mezclas bituminosas compactadas en caliente, s/NLT 161.	4	4.00		
				4.00	29.94
U20PM140	ud EXTRACCIÓN TESTIGO D=150 mm. Extracción de 1 testigo de 150 mm. de diámetro de un pavimento, con sonda sacatestigos y corona de corte por vía húmeda, s/NLT 314.	10	10.00		
				10.00	59.86
					7,032.78
	<b>TOTAL CAPÍTULO 11 CONTROL DE CALIDAD .....</b>				<b>7,032.78</b>
	<b>TOTAL .....</b>				<b>1,164,603.45</b>



01	MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	153,195.50	13.15
02	PAVIMENTACION .....	506,100.16	43.46
03	JARDINERIA.....	9,462.75	0.81
04	ALCANTARILLADO .....	148,574.81	12.76
05	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	116,949.34	10.04
06	RED ELECTRICA .....	45,199.41	3.88
07	ALUMBRADO PUBLICO .....	80,444.08	6.91
08	TELEFONIA .....	91,979.75	7.90
10	SEÑALIZACION.....	5,664.87	0.49
11	CONTROL DE CALIDAD.....	7,032.78	0.60
	<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1,164,603.45</b>	
	<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>	<b>1,164,603.45</b>	
	<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>	<b>1,164,603.45</b>	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TRES EUROS con CUA-  
RENTA Y CINCO CÉNTIMOS

ALAEJOS, a Noviembre de 2012.



## **ANEXO 2**

# **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

## **1. OBJETO**

La Ley 8/2007 de 28 de mayo en su artº 15.4 requiere que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se valore el impacto de la actuación en las haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Es por tanto la valoración de la repercusión económica del desarrollo de la actuación urbanística en las Hacienda Pública del municipio el objeto de la presente memoria estimativa.

**93**

## **2. PLAZOS DE DESARROLLO DE LA ACTUACION URBANISTICA**

El instrumento que establece la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos a contar desde su entrada en vigor, fijándose en el plan parcial un plazo de OCHO años, como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, en cumplimiento del Artº49 del R.U.C.yL. (D22/2004).

## **3. VALORACION DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PUBLICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

El desarrollo de la actuación urbanística del sector, requiere, la cesión del 10% del aprovechamiento del sector, la cesión de las reservas obligatorias de espacios libres y equipamiento, y la ejecución de las infraestructuras necesarias al servicio del sector y sus conexiones con las infraestructuras exteriores existentes, y cuyo importe económico es asumido en su totalidad por los promotores del plan de acuerdo con el proyecto de urbanización contenido en el proyecto de actuación.

### **3.1 DERIVADA DE LAS CESIONES DE CARÁCTER LOCAL OBLIGATORIAS INCORPORADAS AL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.**

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para Espacios Libres Públicos ( Art.128.d del RUCyL)

Con este fin se asignan una parcela de uso de Espacios Libres Públicos denominada EL con una superficie de 1658,05 m<sup>2</sup>.



- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para Equipamiento Público (Art.128.e del RUCyL).

Con éste fin se asigna una parcela de uso de Equipamientos denominada ED, con una superficie de 1658,26 m<sup>2</sup>.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados (Art.19.3 L5/1.999)

Aprovechamiento Lucrativo homogéneo	30649.28 m <sup>2</sup>	100,00
El Aprovechamiento susceptible de apropiación:	27584.35 m <sup>2</sup>	90,00
Cesión del 10% (Aprovechamiento Titularidad Municipal)	3064.93 m <sup>2</sup>	10,00

Este aprovechamiento de cesión en m<sup>2</sup> construidos de edificabilidad lucrativa de uso residencial, se concretará en el correspondiente Proyecto de Actuación.

La aprobación del Proyecto de Actuación establecerá la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

### 3.2. DERIVADA DEL PROCESO EDIFICATORIO.

#### 3.2.1. Licencias de obras

El porcentaje de aplicación como tasa de licencia de obras, es del 2% s/Presupuesto de Ejecución Material, considerados los diferentes presupuestos bases como resultantes de la aplicación de los Costes de Referencia (CR) del COACYLE en la Demarcación de Valladolid ( Módulo vigente 449,10 €)

$$P = M \times Ct \times Cc$$

M= Modulo vigente año 2012

Ct= Coeficiente tipológico

Cc= Coeficiente características.

$$\text{VIVIENDA } 449,10 \text{ €/m}^2 \times 1.2 \times 1 = 538.92 \text{ €/m}^2$$

Uso Residencial

Tipología Unifamiliar Adosada VH

VH	Nº Viviendas	Edificabilidad m <sup>2</sup>	PEM Vivienda
Uso Vivienda	151	28770	15.504.728,40 €

Uso Equipamiento Privado

ED/EDP	Edificabilidad m <sup>2</sup>	PEM Comercial
ED	3758,56	2.025.563,15



Total PEM	17.530.291,56 €
Total Licencia de Obras 2% s/PEM	350605.83 €
Repercusión anual ( 8 años)	43.825,73 €

### 3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

El valor derivado de la recaudación del IBI del valor del suelo y las construcciones, cuando haya concluido el desarrollo urbanístico y edificatorio, será del 0,4 %. Actualmente se aplicará solamente sobre el valor del suelo, cuyo valor catastral será facilitado por el Ayuntamiento.

### 3.3. DERIVADAS DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

#### 3.3.1. Servicio de abastecimiento de agua

Estimación de consumos trimestrales:

- RESIDENCIAL (l/hab.día)	Población	Dotación	Consumo (m <sup>3</sup> /día)	Consumo ud.viv (m <sup>3</sup> /trimestre)
151 Viviendas	453 Hab.	250	66	67,5

Tasa de abastecimiento anual  $151 \text{ viv} \times 4 \text{ tri} \times 67,5 \text{ m}^3/\text{tri} \times 0,8 \text{ €/m}^3 = 32.616,00 \text{ €/m}^3$

#### - EQUIPAMIENTOS

Considerando 2 litros por día y metro cuadrado construido, para una superficie construida de 3758.56 m<sup>2</sup>, obtendríamos el siguiente caudal diario:

$$2 \text{ l} / \text{día} \cdot \text{m}^2 \times 3758.56 \text{ m}^2 = 7517.12 \text{ l} / \text{día} = 7.51 \text{ m}^3/\text{día}$$

Tasa de abastecimiento anual  $365 \times 7.51 \times 0,5 \text{ €/m}^3 = 1370.57 \text{ €}$

TOTAL TASAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA = 33.986,57 €

#### 3.3.2. Servicio de saneamiento

Se estima un caudal residual de :

$$Q_r = 453 \text{ habitantes} \times 200 \text{ litros} \times 2,5 \times 2,5 = 566.25 \text{ m}^3/151 \text{ viv} = 3,75 \text{ m}^3/\text{viv}$$

Total tasas de saneamiento  $151 \text{ viv} \times 3,75 \text{ m}^3/\text{viv} \times 0,15 \text{ €/m}^3 \times 4 = \underline{339.75 \text{ €}}$

#### 3.3.3. Servicio de recogida de basuras

TOTAL TASAS DE RECOGIDA DE BASURAS  $151 \text{ viv} \times 20,25 \text{ €} = \underline{3057,75 \text{ €}}$



### **3.4. DERIVADAS DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento tiene la consideración de gastos de urbanización asumidos por el promotor.

Una vez recibida la urbanización su conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de suscribir un convenio urbanístico en el que se establezca la obligación de constituir una Entidad Urbanística de Conservación, definiendo el alcance en la colaboración en la conservación y el mantenimiento y un plazo que no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, de acuerdo con lo determinado en el Artº 208 Conservación de la Urbanización del RUCYL