

PLAN PARCIAL

EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

UBZ-16

MEMORIA, NORMAS URBANÍSTICAS Y PLANOS

Iniciativa:

ACP LEVEL S.L.U.

Redacción:



BENITO PEY FERNANDO - 05387934T
2023.07.20 11:32:05 +02'00'

Fernando Benito Pey, arquitecto

1.0 / junio 2023 (+)

INDICE:

0.- RESUMEN EJECUTIVO

A.- MEMORIA INFORMATIVA

I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

1.- Características físicas y territoriales

2.- Usos del suelo existentes

II.- DETERMINACIONES VIGENTES

1.- Planeamiento urbanístico y territorial

2.- Determinaciones de ordenación general

B.- MEMORIA VINCULANTE

I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

II.- OBJETIVOS

III.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

IV.- ORDENACIÓN GENERAL

V.- ORDENACIÓN DETALLADA

VI.- CUADROS SÍNTESIS

VII.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS

C.- NORMATIVA URBANÍSTICA

I.- DISPOSICIONES GENERALES

II.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

1.- Condiciones específicas de los usos

2.- Ordenanza RU - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

3.- Ordenanza RC-P – RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA

4.- Ordenanza T - TERCARIO

5.- Cuadro resumen

III.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

1.- Condiciones generales

2.- Condiciones particulares

IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN

D.- ESTUDIO ECONÓMICO

I.- COSTES DE URBANIZACIÓN

II.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

E.- PLANOS

PI- PLANOS DE INFORMACIÓN

PO- PLANOS DE ORDENACIÓN

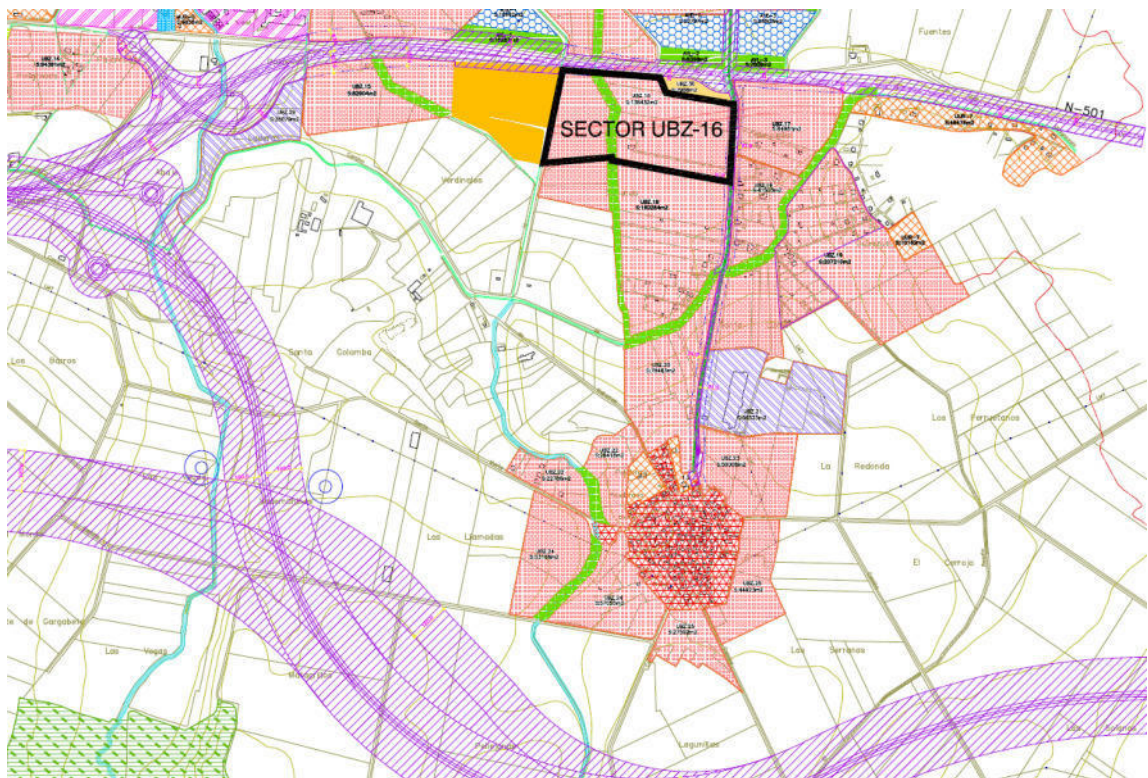
PU- PLANOS DE REDES DE SERVICIOS

0.- RESUMEN EJECUTIVO

I. DATOS PREVIOS

1. Ámbito y alcance del Plan Parcial

El presente documento tiene por objeto establecer la ordenación urbanística detallada en el ámbito de suelo urbanizable UBZ-16, en desarrollo de las previsiones y determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo, la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y su Reglamento (RUCyL).



2. Suspensión de licencias y procedimientos

Conforme a lo establecido en el artículo 54 de la LUCyL, el acuerdo de aprobación inicial del plan determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito del sector UBZ-16 hasta la aprobación definitiva del expediente, y como máximo durante un año.

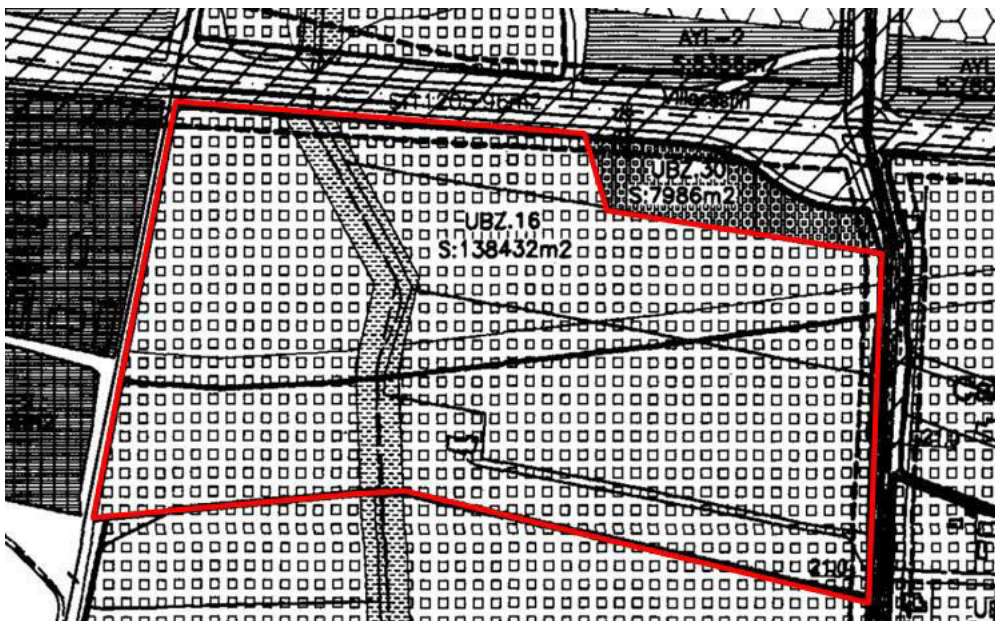
II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1. Determinaciones de ordenación general

Las determinaciones de ordenación general específicas para el sector UBZ-16 establecidas por las NUM y adicionalmente por aplicación directa del RUCyL son:

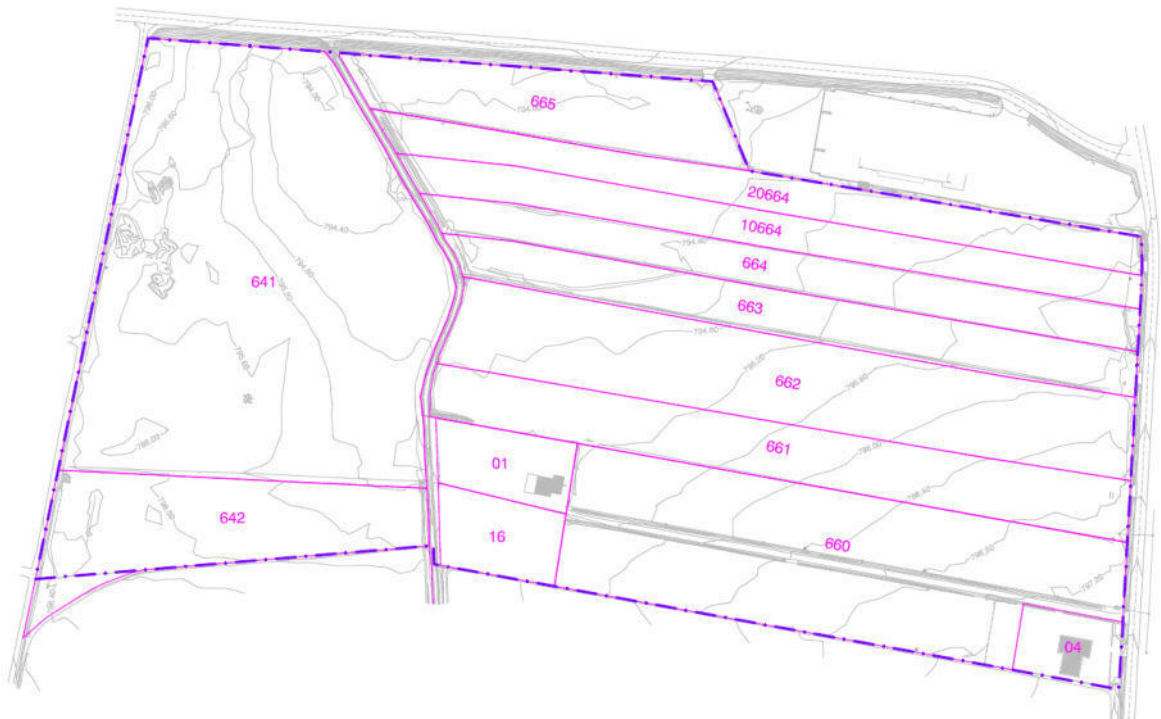
- Delimitación: según plano.
- Superficie: 138.432 m²
- Uso predominante: Residencial
- Usos compatibles./prohibidos.: según NUM
- Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m²
- Densidad de población: 10-20 Viv/Ha
- Reserva para VPP: 30 %
- Variedad de uso: 10 %
- Otras: Ubicación vinculante de ELP (banda de ancho 30 m en torno a arroyo existente)

Además de las determinaciones de ordenación general establecidas en las NUM son de aplicación las determinaciones que se citan en el art. 128 del RUCyL (Calificación urbanística / Reservas para sistemas locales de Servicios Urbanos –SU–, Vías Públicas –VP–, Espacios Libres Públicos –ELP– y Equipamientos Públicos –EqP– / Cálculo del aprovechamiento medio –Apm– / Delimitación de Unidades de Actuación –UA–). Así como lo especificado en el art.140 del RUCyL acerca de las dotaciones urbanísticas necesarias.



2. Delimitación del sector

La superficie resultante tras replanteo sobre levantamiento topográfico resulta **131.073,4 m²**, ligeramente inferior a los 138.432 m² de las NUM. De la anterior superficie, 1.862 m² pertenecen a la acequia XXIII-3 de desagüe de la Comunidad de Regantes que atraviesa el sector y que continuará afecto a su destino, quedando por tanto el área de reparto del sector con una superficie neta de **129.211 m²**.



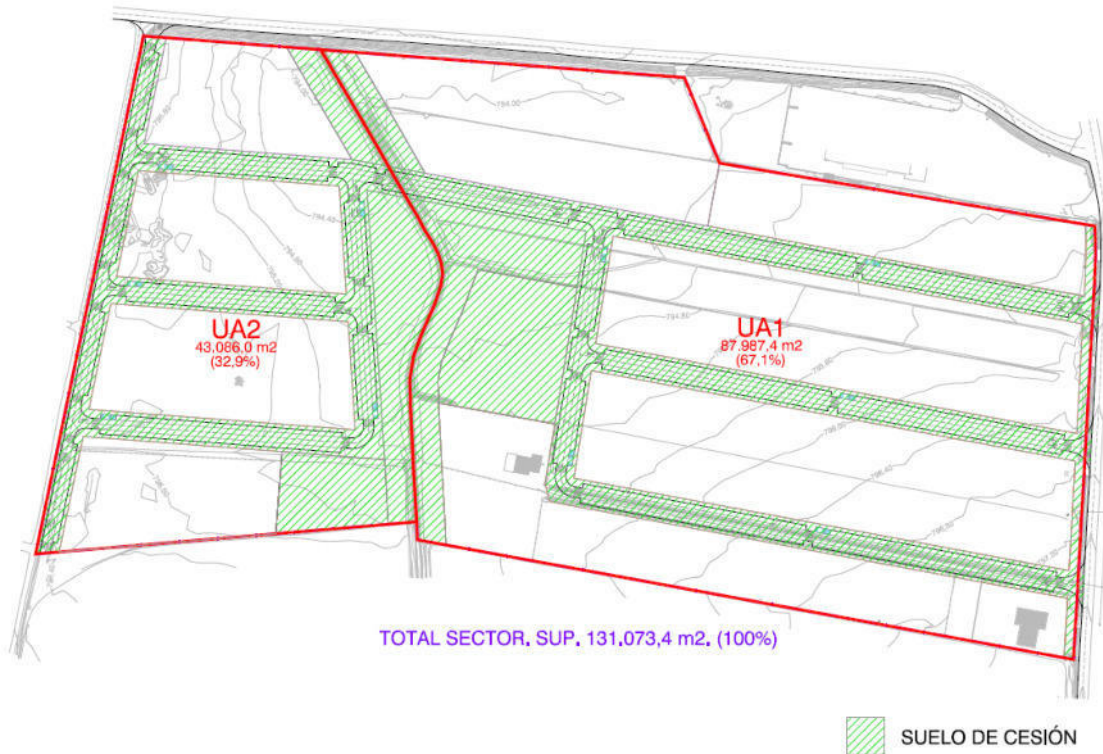
3. Descripción general de la ordenación

a. Concepto general

El sector se encuentra dividido en dos zonas por el desagüe de la Comunidad de Regantes, que atraviesa el sector de sur a norte. Ambas zonas tienen una estructura parcelaria y condiciones de propiedad diferentes, contando en ambos casos con posibilidad de acceso independiente. El desagüe, por otra parte, constituye el elemento físico de referencia en torno al cual deben calificarse los suelos con destino a espacios libres públicos, según determinaciones de la ordenación general, convirtiéndose así tanto en elemento separador como a la vez unificador de la ordenación.

Partiendo de estas condiciones y preexistencias previas, la propuesta establece dos unidades de actuación, una a cada lado del desagüe de la Comunidad de Regantes, concentrando en torno a este tanto los espacios libres (conforme a las determinaciones de la ordenación general) como las reservas para equipamientos.

Las dos unidades de actuación quedan así articuladas en torno a una zona de usos públicos y cívicos que constituirá el centro de la urbanización.



b. Estructura viaria

Se organizan dos redes viarias malladas, dimensionadas de acuerdo con los tamaños de parcela pretendidos. Ambas redes cuentan con accesos propios: una desde la vía de servicio de la CN-501 y la otra desde la carretera de acceso a Pelabravo, en la cual se hace necesario proyectar un vial de servicio de borde de la actuación. Pese a su autonomía funcional, las mallas quedan unidas mediante un paso viario que atraviesa el canal de desagüe junto a las parcelas terciarias, proporcionando continuidad y conexión al conjunto.

Se trata de un terreno muy llano y de escasa pendiente. Las rasantes se han estudiado partiendo de las cotas de conexión en los puntos de acceso e imponiendo pendientes longitudinales de drenaje de al menos 0,5%. Para conseguir estas pendientes de drenaje se prevé que será necesario realizar algún pequeño desmonte o terraplenado de pequeña entidad.

Se proyecta un único tipo de sección transversal, de 14,50 metros de ancho, con calzada de 6,00 m. para doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y arbolado de alineación a ambos lados, en bandas de 2,25 m. de ancho y aceras de 2,00 m.

En el vial de borde de la linde oeste (VIAL A en plano) se adopta una variante de esta sección, con solo una banda de aparcamiento y, en vez de acera, banda ajardinada de separación con el camino rural

existente. Al este, el borde con la carretera de acceso a Pelabravo (VIAL B en plano) se resuelve mediante vía de servicio, con el fin de limitar las intersecciones viarias directas con la carretera a las mínimas imprescindibles. Este vial consta, desde el límite del dominio público de la carretera (coincidente con el límite del sector) de calzada de 3 m., aparcamiento en línea de 2,25 m. y acera de 2,25 m.

c. Espacios libres públicos y equipamientos

Los espacios libres se concentran en torno al desagüe de la Comunidad de Regantes, en torno a una franja de dimensión mínima de 30 metros, expandiéndose en la zona central del sector y con la cual se integran las reservas de parcelas de equipamiento.

d. Usos lucrativos

El uso principal es el residencial unifamiliar, previéndose las tipologías aislada, pareada o adosada para el uso residencial libre, y la colectiva en dos plantas para el uso residencial con protección pública.

Los terrenos que forman fachada a la vía de servicio de la CN-501 se califican para usos terciarios y dotacionales privados.



A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

1. Características físicas y territoriales

a. Situación

El sector UBZ-16 se encuentra situado al norte del núcleo urbano de Pelabravo, junto a la carretera nacional CN-501. Limita:

- Por el norte, con vía de servicio de la carretera nacional CN-501 y con parcela y edificación hotelera, actualmente sin actividad, en la intersección de la CN-501 con la carretera provincial DSA-101 "Acceso a Pelabravo desde la CN-501".
- Por el sur, con fincas rústicas incluidas en la delimitación del sector urbanizable UBZ-18.
- Por el este, con la carretera provincial DSA-101 "Acceso a Pelabravo desde la CN-501".
- Por el oeste, con camino de servicio de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo.

b. Delimitación y superficie

Según las Normas Urbanísticas Municipales el sector tiene una superficie de 138.432 m².

Esta superficie se ajustará con el levantamiento topográfico detallado, realizado por la empresa Cartodesia, que servirá de base para el diseño del Plan Parcial.

c. Hidrografía

Los terrenos se encuentran atravesados por una acequia o desagüe (XXIII-3) de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo.

No consta la existencia de dominios públicos hidráulicos en el sector o sus límites.

d. Vegetación

Los terrenos en la actualidad están dedicados a cultivos de regadío, aunque existen algunas agrupaciones arbóreas o arbustivas diseminadas, principalmente en torno al canal de riego existente.

e. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad, excluido el suelo de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo, afecto a su función, y en función de los datos disponibles, principalmente catastrales, queda reflejada en la siguiente tabla:

CATASTRAL	REF. CAT,	m2	PROPIETARIO	m2	%
665	37242A504006650000TQ	5.824	ACP LEVEL SL	39.307	30,3%
662	37242A504006620000TB	15.305			
661	37242A504006610000TA	10.442			
660	37242A504006600000TW	19.339	ACP LEVEL SL (40%)		
			JOAQUÍN BERROCAL MARTÍN (20%)	3.868	3,0%
			JUANA BERROCAL MARTÍN (20%)	3.868	3,0%
			JUAN MANUEL BERROCAL SÁNCHEZ (10%)	1.934	1,5%
			MARÍA JESÚS EGIDO CARRETO (5%)	967	0,7%
			MARÍA CONCEPCIÓN EGIDO CARRETO (5%)	967	
04	001410400TL83E0001RR	1.556	MARÍA CONCEPCIÓN EGIDO CARRETO	1.556	1,9%
01	001300100TL83E0001FR	2.390	JESÚS BAUTISTA PÉREZ	2.390	1,8%
16	001301600TL83E0001UR	2.474	JOSÉ CARLOS CRIADO ZURDO	2.474	1,9%
20664	37242A504206640000TH	7.518	MARÍA JESÚS VERDEJO HERNÁNDEZ	7.518	5,8%
10664	37242A504106640000TR	6.638	JUAN FRANCISCO VERDEJO HERNÁNDEZ	6.638	5,1%
664	37242A504006640000TG	7.203	JACINTA VERDEJO HERNÁNDEZ	7.203	5,6%
663	37242A504006630000TY	8.013	MARÍA ROSA GARCÍA SANCHEZ	8.013	6,2%
641	37242A504006410000TM	34.395	NO CONSTA	34.395	26,6%
642	37242A504006420000TO	8.622	NO CONSTA	8.114	6,3%
			129.719	129.211	

Las superficies reflejadas son las que constan en la información catastral.

Las superficies definitivas de las parcelas aportadas integrantes del ámbito de actuación serán fijadas en el futuro Proyecto de Actuación tras replanteo de linderos y medición topográfica.

2. Usos del suelo existentes

a. Usos y edificaciones

El suelo del sector está destinado en la actualidad a usos agrícolas de regadío en su mayor parte.

Dos parcelas, están edificadas:

- Catastral 001410400TL83E0001RR, de uso principal residencial, con 1.556 m2 de superficie y 394 m2 de superficie construida, según Catastro.
- Catastral 001300100TL83E0001FR, de uso principal agrario, con 2.390 m2 de superficie y 228 m2 de superficie construida (vivienda), según Catastro.

Fuera del sector, aunque colindantes con este, existen también otras parcelas edificadas:

- Al norte, catastral 2962101TL8326S0001RR, de uso principal Ocio y Hostelería, con 6.311 m2 de superficie y 3.348 m2 de superficie construida, según Catastro. Actualmente sin actividad.
- Al oeste, catastral 2563201TL8326S0001XR, de uso principal industrial, con 30.554 m2 de superficie y 6.625 m2 de superficie construida, según Catastro. Actualmente destinado a actividades lúdicas y de ocio.

b. Viario

Los accesos rodados al sector pueden producirse desde los viarios o carreteras existentes en su perímetro:

- Por el norte del sector, desde la vía de servicio de la carretera CN- 501.
- Por el este del sector, desde la carretera provincial DSA-101 "Acceso a Pelabravo desde la CN- 501".

c. Infraestructuras

Las infraestructuras de servicios existentes en el entorno, susceptibles de prestar suministro al nuevo desarrollo son las siguientes:

- Saneamiento: red municipal de colectores de aguas residuales existente y en proyecto, con vertido a EDAR municipal (en funcionamiento).
- Pluviales: acequia XXIII-3 de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo.
- Abastecimiento: existe una red de abastecimiento de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo que discurre paralelamente a la carretera de acceso al casco de Pelabravo.
- Riego: redes de riego de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo, por la linde oeste del sector y junto a la carretera de acceso a Pelabravo.
- Red eléctrica: Conexión a STR "Albahonda"
- Telefonía: existe infraestructura en servicio en paralelo a la carretera de acceso a Pelabravo.
- Gas: red existente de Gas Castilla y León S.A. junto a la carretera de acceso a Pelabravo.

II. DETERMINACIONES VIGENTES

1. Planeamiento urbanístico y territorial

Las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Pelabravo fueron aprobadas definitivamente el 17-12-2003 (B.O.C. y L., 30-04-2004). Están adaptadas a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), pero no al Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

Serán de aplicación, entre otros, los arts.137 a 142 del RUCyL relativos a Planes Parciales.

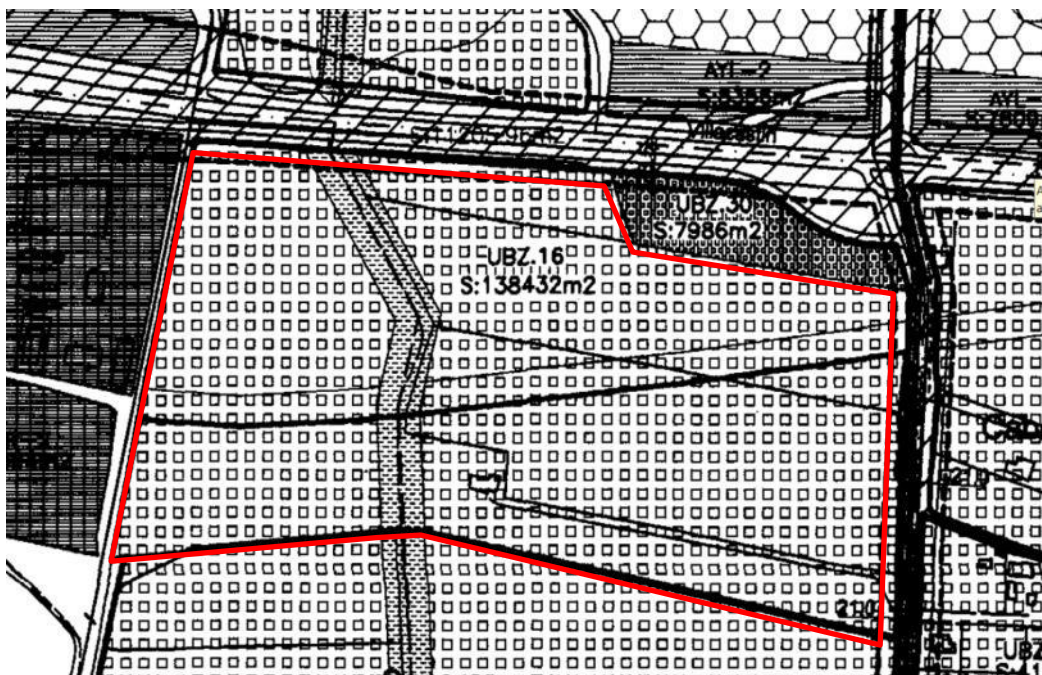
Sobre la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico se estará a lo dispuesto en los arts.149 a 166 del RUCyL.

2. Determinaciones de ordenación general

Las determinaciones de ordenación general específicas para el sector UBZ-16 establecidas por las NUM y adicionalmente por aplicación directa del RUCyL son:

- Delimitación: según plano.
- Superficie: 138.432 m²
- Uso predominante: Residencial
- Usos compatibles /prohibidos: según NUM
- Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m²
- Densidad de población: 10-20 Viv/Ha
- Reserva para VPP: 30 %
- Variedad de uso: 10 %
- Otras: Ubicación vinculante de ELP (banda de ancho 30 m en torno a arroyo existente)

Además de las determinaciones de ordenación general establecidas en las NUM son de aplicación las determinaciones que se citan en el art. 128 del RUCyL (Calificación urbanística / Reservas para sistemas locales de Servicios Urbanos –SU–, Vías Públicas –VP–, Espacios Libres Públicos –ELP– y Equipamientos Públicos –EqP– / Cálculo del aprovechamiento medio –Apm– / Delimitación de Unidades de Actuación –UA–). Así como lo especificado en el art.140 del RUCyL acerca de las dotaciones urbanísticas necesarias.



B.- MEMORIA VINCULANTE

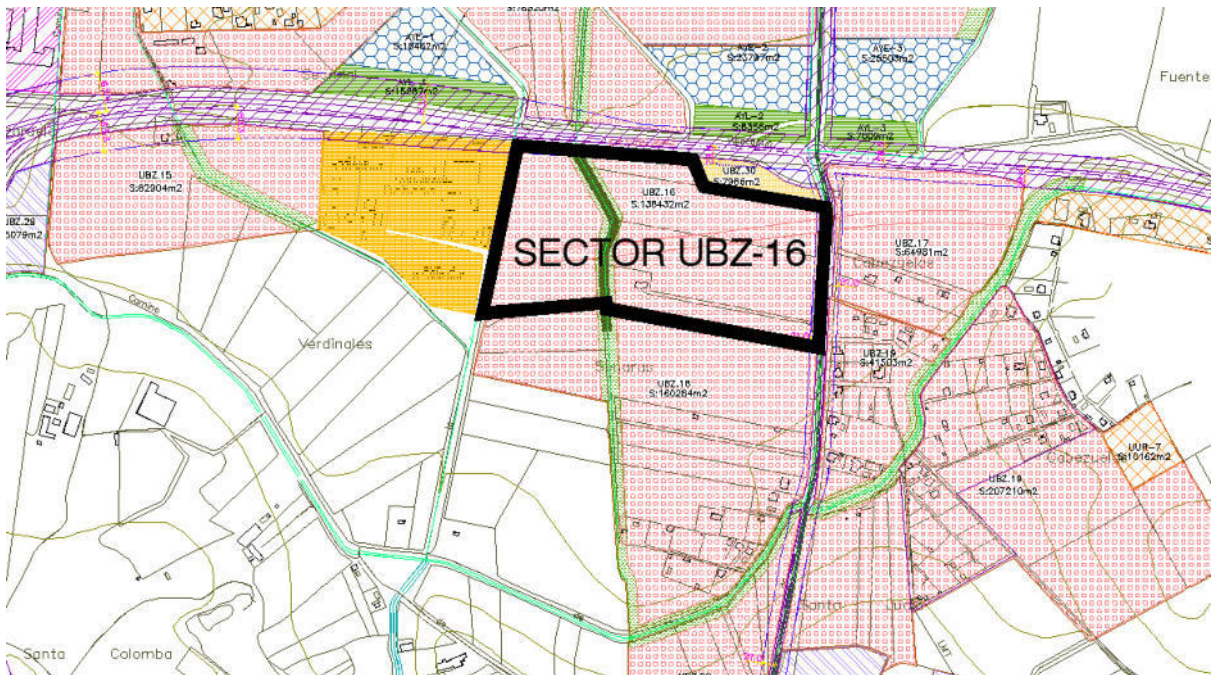
I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objeto y justificación

El objeto de este documento es establecer la ordenación detallada del sector UBZ-16 de suelo urbanizable (SUR) residencial delimitado por las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo.

El sector queda situado en el frente sur de la CN-501, en el que ya hay implantaciones edificatorias (hotel, actividades de ocio...). En el resto de sus lindes se encuentra rodeado de sectores con planes parciales aprobados definitivamente: UBZ-17 y UBZ-18.

Se hace preciso completar la planificación urbanística de esta área del municipio, abocada de facto al desarrollo urbanístico por sus condiciones de contorno, mediante la redacción y tramitación de su ordenación detallada, toda vez que la DT 3ª de LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014) y su modificación posterior, prevé la desclasificación de aquellos sectores que no cuenten con ordenación detallada en el plazo establecido al efecto, lo cual provocaría una ilógica discontinuidad en el modelo territorial.



2. Promotores de la actuación

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada (art.19 LUCyL).

Sin perjuicio de que a lo largo de la tramitación se incorporen otros propietarios, este Plan Parcial está promovido por:

- ACP LEVEL S.L.U. / NIF B86926839 / Cl Basauri, 10; 28023 Madrid.

3. Equipo redactor

La redacción del documento ha sido realizada por la empresa GESTIÓN TÉCNICA Y DE SERVICIOS S.A. (GETSA), bajo la dirección técnica de Fernando Benito Pey, arquitecto colegiado nº 10.029 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Domicilio, a efecto de notificaciones: GETSA, Gestión Técnica y de Servicios S.A.
Cl. Basauri, 10
28023- MADRID

II. OBJETIVOS DEL PLAN

Los principales objetivos de este plan parcial son:

- Fijar los condicionantes de partida de la legislación aplicable y estudiar las afecciones existentes.
- Definir la ordenación pormenorizada, concretar el aprovechamiento y regular los parámetros de usos en cada zona.
- Determinar las cesiones de equipamientos, aparcamientos y espacios libres públicos.
- Definir el trazado y características básicas de la red viaria.
- Definir el trazado y características básicas de las redes de servicios.
- Fijar las condiciones tipológicas, de posición y forma, de cada una de las clases de edificaciones.
- Estimar los costes inherentes al desarrollo urbanístico para su posterior equidistribución mediante Proyecto de Actuación.
- Realizar un estudio previo del impacto del desarrollo urbanístico del sector en las haciendas públicas.

III. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

1. Alternativa 0

La alternativa "0" supone el mantenimiento de la situación actual de inactividad urbanística, la cual implicaría, por aplicación de la DT 3ª de LEY 7/2014, la desclasificación de los terrenos una vez cumplido el plazo establecido, pasando de suelo urbanizable a no urbanizable.

Esta alternativa ha sido desechada por cuanto es contraria al modelo territorial de las Normas Urbanísticas Municipales, que quedaría trastocado con la desclasificación de este sector, generando una “isla” de suelo no urbanizable con frente a la carretera CN-501 y rodeada de sectores que han consolidado su clasificación y que, antes o después, acabarán desarrollándose a medida que se va agotando el suelo disponible en Santa Marta de Tormes.

2. Alternativa 1

Con la Alternativa 1 se plantea el desarrollo de la ordenación detallada del sector conforme a las condiciones y con las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

Las condiciones de desarrollo del sector, comunes a todos los sectores urbanizables de las NUM, responden a unos parámetros específicos de desarrollo residencial unifamiliar, con cierto margen de variabilidad en las horquillas de usos, la principal de las cuales responde al porcentaje que se puede destinar a usos terciarios, pero también los parámetros de densidad máxima y mínima, que permiten cierta flexibilidad en cuanto al diseño tipológico y parcelario.

La Alternativa 1 contemplaría la maximización de la superficie terciaria, reduciendo al mínimo el número de viviendas, que conforme a la densidad mínima obligatoria de 10 viv. / Ha, supondrían 132 viviendas.

Con este planteamiento se obtienen parcelas excesivamente grandes y se pierde flexibilidad tipológica, generando a cambio una reserva para usos terciarios o dotacionales privados.

Se ha valorado que este planteamiento complicaría la reparcelación posterior, toda vez que la estructura parcelaria está bastante fragmentada y diversificada en cuanto a sus intereses. Las parcelas para uso terciario acabarían adjudicándose en proindiviso o parceladas, por lo que se ha desestimado esta alternativa.

3. Alternativa 2

Con la Alternativa 2 se contempla, a partir de los parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas Municipales, calificar la superficie terciaria mínima para, cumpliendo con el parámetro mínimo del 10% de índice de variedad, configurar un frente mínimo terciario a la carretera CN-501, conservando el máximo de flexibilidad adoptando la densidad residencial máxima y susceptible de una mayor diversidad tipológica y parcelaria.

Se destina así a uso terciario aproximadamente un 17% de la edificabilidad, algo más del mínimo a priori necesario por quedar buena parte de la primera línea a la carretera afectada por la línea límite de edificación, lo que obliga a calificar parcelas algo mayores. Se adopta la máxima densidad, con un máximo de 263 viviendas, con opción de tipologías unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, según tamaños de parcela y otras condiciones a establecer en la normativa.

La mayor flexibilidad de esta alternativa, tanto de cara a las adjudicaciones de parcelas independientes en la reparcelación como en cuanto a la diversidad tipológica que permite, hace que esta haya sido la alternativa desarrollada.

IV. ORDENACIÓN GENERAL

1. Delimitación del sector

Se ha replanteado la delimitación del sector dibujado en las Normas Urbanísticas Municipales sobre el levantamiento topográfico. Se excluyen del ámbito los dominios públicos de las carreteras existentes en su perímetro. La superficie resultante tras el planteo resulta de **131.073,4 m²**, ligeramente inferior a los 138.432 m² de las NUM.

De la anterior superficie, 1.862 m² pertenecen a la acequia XXIII-3 de desagüe de la Comunidad de Regantes que atraviesa el sector y que continuará afecto a su destino, quedando por tanto el área de reparto del sector con una superficie neta de **129.211 m²**.

2. Parámetros de ordenación general

Los parámetros de la ordenación general quedan definidos por las Normas Urbanísticas Municipales y adicionalmente por aplicación directa del RUCyL.

Sus determinaciones han quedado recogidas en el correspondiente punto de la Memoria de Información.

V. ORDENACIÓN DETALLADA

1. Descripción general de la ordenación

a. Concepto general

El sector se encuentra dividido en dos zonas por el desagüe de la Comunidad de Regantes, que atraviesa el sector de sur a norte. Ambas zonas tienen una estructura parcelaria y condiciones de propiedad diferentes, contando en ambos casos con posibilidad de acceso independiente. El desagüe, por otra parte, constituye el elemento físico de referencia en torno al cual deben calificarse los suelos con destino a espacios libres públicos, según determinaciones de la ordenación general, convirtiéndose así tanto en elemento separador como a la vez unificador de la ordenación.

Partiendo de estas condiciones y preexistencias previas, la propuesta establece dos unidades de actuación, una a cada lado del desagüe de la Comunidad de Regantes, concentrando en torno a este tanto los espacios libres (conforme a las determinaciones de la ordenación general) como las reservas para equipamientos.

Las dos unidades de actuación quedan así articuladas en torno a una zona de usos públicos y cívicos que constituirá el centro de la urbanización.

b. Estructura viaria

Se organizan dos redes viarias malladas, dimensionadas de acuerdo con los tamaños de parcela pretendidos. Ambas redes cuentan con accesos propios: una desde la vía de servicio de la CN-501 y la otra desde la carretera de acceso a Pelabravo, en la cual se hace necesario proyectar un vial de servicio de borde de la actuación. Pese a su autonomía funcional, las mallas quedan unidas mediante un paso viario que atraviesa el canal de desagüe junto a las parcelas terciarias, proporcionando continuidad y conexión al conjunto.

Se trata de un terreno muy llano y de escasa pendiente. Las rasantes se han estudiado partiendo de las cotas de conexión en los puntos de acceso e imponiendo pendientes longitudinales de drenaje de al menos 0,5%. Para conseguir estas pendientes de drenaje se prevé que será necesario realizar algún pequeño desmonte o terraplenado de pequeña entidad.

Se proyecta un único tipo de sección transversal, de 14,50 metros de ancho, con calzada de 6,00 m. para doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y arbolado de alineación a ambos lados, en bandas de 2,25 m. de ancho y aceras de 2,00 m.

En el vial de borde de la linde oeste (VIAL A en plano) se adopta una variante de esta sección, con solo una banda de aparcamiento y, en vez de acera, banda ajardinada de separación con el camino rural existente. Al este, el borde con la carretera de acceso a Pelabravo (VIAL B en plano) se resuelve mediante vía de servicio, con el fin de limitar las intersecciones viarias directas con la carretera a las mínimas

imprescindibles. Este vial consta, desde el límite del dominio público de la carretera (coincidente con el límite del sector) de calzada de 3 m., aparcamiento en línea de 2,25 m. y acera de 2,25 m.

c. Espacios libres públicos y equipamientos

Los espacios libres se concentran en torno al desagüe de la Comunidad de Regantes, en torno a una franja de dimensión mínima de 30 metros, expandiéndose en la zona central del sector, en la cual se integran las reservas de parcelas de equipamiento.

d. Usos lucrativos

El uso principal es el residencial unifamiliar, previéndose las tipologías aislada, pareada o adosada para el uso residencial libre, y la colectiva en dos plantas para el uso residencial con protección pública.

Los terrenos que forman fachada a la vía de servicio de la CN-501 se califican para usos terciarios y dotacionales privados.

e. Cuadro de superficies

ZONA	S	%	E	e	Viv Max	Viv min
UA 1						
RC.P-2	14.556,4		6.712,8	0,461	67	60
RU-1	6.908,5		2.984,2	0,432	22	11
RU-3	14.996,8		6.478,0	0,432	47	24
RU-5	13.060,6		5.641,6	0,432	40	20
	49.522,3	56,3%	21.816,5			
T-2	11.409,1	13,0%	4.564,7	0,400	-	
EQ-1	4.404,5	5,0%				
EL-1	5.914,7	6,7%				
V	16.589,0	18,9%				
SU-1 y 2	147,1	0,0017				
	87.986,7	100,0%	26.381,2		176	115
UA 2						
RC.P-1	6.877,6		3.287,2	0,478	33	30
RU-2	8.069,6		4.325,7	0,536	31	16
RU-4	5.728,0		3.070,5	0,536	22	11
	20.675,2	48,0%	10.683,5			
T-1	4.841,0	11,2%	2.235,3	0,462		
EQ-2	2.205,0	5,1%				
EL-2	4.934,9	11,5%				
V	10.344,7	24,0%				
SU-3	85,9					
	43.086,7	100,0%	12.918,8		86	57
UBZ-16	131.073,4		39.300,0		262	172

2. Justificación cumplimiento de parámetros de la ordenación general

a. Usos predominantes, compatibles y prohibidos

Uso global: Residencial

Usos pormenorizados:

- residencial unifamiliar libre
- residencial colectiva con protección pública
- terciario / equipamiento privado
- espacios libres públicos
- equipamiento público

Usos compatibles: los permitidos en las Normas Urbanísticas Municipales para cada uso pormenorizado en suelo urbano no consolidado, salvo lo regulado específicamente en las Normas Urbanísticas particulares de este Plan Parcial.

Usos prohibidos: todos los no contemplados anteriormente como pormenorizados o compatibles.

b. Edificabilidad máxima

Edificabilidad máxima = $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 131.073,4 \text{ m}^2 = 39.322,0 \text{ m}^2$

Edificabilidad PP = $39.300 \text{ m}^2 < 39.322 \text{ m}^2$.

c. Densidades máxima y mínima

Densidad máxima PP = $262 \text{ viviendas} / 13,1073 \text{ Has.} = 19,99 \text{ viv./Ha.}$

Densidad mínima PP = $172 \text{ viviendas} / 13,1073 \text{ Has.} = 13,12 \text{ viv./Ha.}$

$10 \text{ viv./Ha.} < 13,12 \text{ viv./Ha.} < 19,99 \text{ viv./Ha.} < 20 \text{ viv./Ha.}$

d. Índice de integración social

Edificabilidad residencial PP = 32.500 m^2 (UA1: $21.816,5 \text{ m}^2$; UA2: $10.683,5 \text{ m}^2$)

Edificabilidad vivienda con protección = 10.000 m^2 (UA1: $6.712,8 \text{ m}^2$; UA2: $3.287,2 \text{ m}^2$)

Índice de integración social = $10.000 \text{ m}^2 / 32.500 \text{ m}^2 = 30,76 \% > 30 \%$

e. Índice variedad

Edificabilidad terciaria / eq. privado = 6.800 m^2 (UA1: $4.564,7 \text{ m}^2$; UA2: $2.235,3 \text{ m}^2$)

Edificabilidad total = 39.300 m^2

Índice variedad usos = $6.800 \text{ m}^2 / 39.300 \text{ m}^2 = 17,3 \% > 10 \%$

3. Justificación cumplimiento de reservas dotacionales

a. Espacios libres públicos

Estándar artículo 128 del RUCyL: 15 m² / 100 m²; Mínimo 5 % superficie del sector.

Sup. espacios libres públicos = 10.849,6 m²

Criterio 1: 10.849,6 m² / 393,00 m² = 27,61 m² / 100 m² > 15 m² / 100 m²

Criterio 2: 10.849,6 m² / 131.073,4 m² = 8,28 % > 5 %

b. Equipamiento público

Estándar artículo 128 del RUCyL: 15 m² / 100 m²; Mínimo 5 % superficie del sector.

Sup. Equipamientos públicos = 6.609,5 m²

Criterio 1: 6.609,5 m² / 393,00 m² = 16,81 m² / 100 m² > 15 m² / 100 m²

Criterio 2: 6.609,5 m² / 131.073,4 m² = 5,04 % > 5 %

c. Plazas de aparcamiento

Estándar artículo 128 del RUCyL: 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables.

Número mínimo de plazas = 39.300 m² / 100 m² = 393 plazas de uso público.

Adicionalmente, se reservarán 1 plaza por cada 40 o fracción para vehículos de personas con movilidad reducida (artículo 35 Orden TMA/851/2021 de condiciones básicas de accesibilidad en espacios públicos urbanizados). Es decir:

$$393 / 40 = 9,83 \rightarrow 10 \text{ plazas}$$

Se prevén en la ordenación 3.003 metros lineales de aparcamiento en línea, que a razón de 5 m² /plaza suponen una capacidad máxima de 600 plazas. Descontando un 30% de las plazas para vados, puntos de RSU, etc tendríamos

$$600 \times 70\% = 420 \text{ plazas} > (395+10) \text{ plazas}$$

En los planos se indica localización orientativa preferente de las plazas accesibles.

4. Determinación del aprovechamiento medio

a. Coeficientes de ponderación

Se considerarán los siguientes coeficientes (artículo 7.1 de las NUM de Pelabravo):

Residencial = 1,00

Terciario = 0,90

Si bien las NUM no establecen un coeficiente específico para la vivienda con protección pública, se asignará a este uso un coeficiente de 0,9, en coherencia con los antecedentes consultados.

b. Aprovechamiento medio

Aprov. = $22.500 \text{ m}^2 \times 1,00 + 10.000 \times 0,9 + 6.800 \times 0,9 = 37.620 \text{ u.a.}$

Sup. suelo afecto a su destino = 1.862 m² (acequia XXIII-3 de la Comunidad de Regantes)

A.M. = $37.620 \text{ u.a.} / (131.073,4 \text{ m}^2 - 1.862 \text{ m}^2) = \mathbf{0,2912 \text{ u.a.} / \text{m}^2}$

Corresponde al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento lucrativo de cada unidad de actuación (art.17 LUCyL), para lo cual se adjudicará el suelo necesario, urbanizado y libre de cargas, para su materialización, preferentemente en uso residencial protegido.

5. Unidades de actuación

En virtud de lo dispuesto en el artículo 108 del RUCyL se delimitan dos unidades de actuación para la ejecución del sector, a ejecutar mediante el sistema de COMPENSACIÓN.

Las unidades de actuación definidas incorporan tanto las parcelas edificables que han de transformarse en solares como los terrenos reservados para la ejecución de las dotaciones y espacios libres necesarios para el desarrollo de la actuación, siendo susceptibles de ejecución autónoma.

VI. CUADRO SÍNTESIS

ZONA	S	%	E	e	Viv Max	Viv min	CH	AU
UA 1								
RC.P-2	14.556,4		6.712,8	0,461	67	60	0,9	6.041,5
RU-1	6.908,5		2.984,2	0,432	22	11	1,0	2.984,2
RU-3	14.996,8		6.478,0	0,432	47	24	1,0	6.478,0
RU-5	13.060,6		5.641,6	0,432	40	20	1,0	5.641,6
	49.522,3	56,3%	21.816,5					21.145,3
T-2	11.409,1	13,0%	4.564,7	0,400	-		0,9	4.108,2
EQ-1	4.404,5	5,0%						
EL-1	5.914,7	6,7%						
V	16.589,0	18,9%						
SU-1 y 2	147,1	0,0017						
	87.986,7	100,0%	26.381,2		176	115		25.253,5
UA 2								
RC.P-1	6.877,6		3.287,2	0,478	33	30	0,9	2.958,5
RU-2	8.069,6		4.325,7	0,536	31	16	1,0	4.325,7
RU-4	5.728,0		3.070,5	0,536	22	11	1,0	3.070,5
	20.675,2	48,0%	10.683,5					10.354,7
T-1	4.841,0	11,2%	2.235,3	0,462			0,9	2.011,8
EQ-2	2.205,0	5,1%						
EL-2	4.934,9	11,5%						
V	10.344,7	24,0%						
SU-3	85,9							
	43.086,7	100,0%	12.918,8		86	57		12.366,5
UBZ-16	131.073,4		39.300,0		262	172		37.620,0
Sup. Acequia	1.862							
Sup. Neta A.M.	129.211,0						A.M. =	0,2912

VII. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

1. Red viaria

Para el replanteo de las calles se han definido los ejes de calzada, las alineaciones oficiales y las rasantes en los puntos de intersección entre ejes. Las rasantes podrán ser reajustadas en el proyecto de urbanización para conseguir las pendientes necesarias de drenaje, debiéndose conseguir las siguientes pendientes mínimas:

- Longitudinal: 0,5%
- Transversal: 2,0%

Accesibilidad universal

En la definición del viario se ha tenido en cuenta la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Así, todos los itinerarios peatonales

por los viales públicos y espacios libres proyectados cuentan con condiciones para ser considerados itinerarios peatonales accesibles, ya que cuentan con anchura libre de paso y pendientes adecuadas. El resto de las especificaciones a cumplir en materia de accesibilidad, se concretarán y justificarán en el Proyecto de Urbanización.

Firmes y pavimentos

Para la definición constructiva de los firmes y pavimentos se tendrán en cuenta las indicaciones de las “Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano” del Ministerio de Fomento (1.996).

2. Red de saneamiento

Se proyecta un sistema separativo, con una red de aguas residuales y otra de pluviales.

Red de residuales

Se proyecta una red interior para conducir las aguas residuales del sector por gravedad hasta la carretera DSA-101 de acceso a Pelabravo, punto en el que se conectará con redes municipales (existentes o en proyecto) con destino a la EDAR en funcionamiento.

Por las condiciones de falta de pendiente del terreno habrá que recurrir a conducciones de PVC, de baja rugosidad y se dispondrán cámaras de descarga para limpieza en las cabeceras de cada ramal.

Red de pluviales

Se proyecta una red con vertido al canal de desagüe (XXIII-3) de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo. Se estudiará un sistema para el tratamiento previo de las primeras aguas de precipitación antes de su vertido al cauce.

Por las condiciones de falta de pendiente del terreno habrá que recurrir a conducciones de PVC, de baja rugosidad, dispuestas lo más superficiales posible con el fin de disponer de suficiente cota para el vertido, la cual viene condicionada por la profundidad del canal de desagüe.

3. Red de abastecimiento y riego

Red de abastecimiento

Se proyecta una red mallada para el suministro de agua potable, con conexión a la red existente de la Mancomunidad “Azud de Villagonzalo”, en puntos a indicar por esta entidad.

La dotación de cálculo, según las NUM de Pelabravo, será de 200 litros/ hab.día.

Considerando una ratio de 3,5 hab./viv. y un coeficiente punta de 2,5, tendremos para las 262 viviendas de la actuación:

Caudal medio $Q_m = 262 \text{ viv} \times 3,5 \text{ hab./viv} \times 200 \text{ litros/hab.día} = 183,4 \text{ m}^3/\text{día}$

Caudal punta $Q_p = C_p \times Q_m = 2,5 \times 183.400 / 86.400 \text{ l/s} = 5,31 \text{ litros / seg.}$

Para el cálculo de la red se deberá considerar también el caudal punta en hipótesis de incendio, según normativa.

Red de riego

Se proyecta una red ramificada para riego de viales y zonas verdes públicas, a conectar con la red existente de la Comunidad de Regantes.

La dotación de cálculo, según NUM de Pelabravo, será 40 m³/día.Ha. de espacio libre, que incluye viales y zonas verdes. Consideraremos solo el servicio a los espacios libres públicos, cuya superficie es de 3,7 Has:

$Q_m = 40 \times 3,7 = 148 \text{ m}^3/\text{día.}$

4. Red de alumbrado público

Se proyecta una red de alumbrado independiente para la actuación, alimentada desde el/ los centros de transformación del sector, con luminarias de tecnología LED, de bajo consumo.

De acuerdo con el ancho de calzada en viales se adoptará una disposición de báculos unilateral, con separación según cálculo luminotécnico a justificar en el proyecto de urbanización.

Los niveles de iluminación a alcanzar se establecerán de acuerdo con la normativa aplicable, Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo, Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y RD 1890/2008, de 14 de noviembre, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra y al centro de mando mediante red subterránea, que discurrirá por viario y áreas de dominio y uso público.

La instalación eléctrica se proyectará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002).

5. Red eléctrica

Se prevé la conexión del sector a la red existente de Media Tensión, en punto y condiciones a determinar por la compañía que gestiona la red en la zona: IBERDROLA S.A.

Las redes, tanto de media como de baja tensión, se proyectarán subterráneas y su diseño se ajustará a la normativa vigente y a las especificaciones técnicas de la compañía suministradora.

Para la previsión de potencia y estimación del número de centros de transformación que se necesitarán se aplica la instrucción ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002) y la norma MT 2.03.20 de la compañía.

PREVISIÓN DE POTENCIAS

ZONA	USO	S	E	Viv	W/viv-m2	P (kW)	Serv.grales 15%	Garaje 10 W/m2	Recarga 368W/ud	SUMA (kW)	CS	FP	PCT (KVA) MT 2.03.20	CTs
UA 1														
RP-2	RC			67	5.750	385,3	57,8	16,8	24,7	484,4	0,4	0,9	215,31	
R-1	RU			22	9.200	202,4				202,4	0,4	0,9	89,96	
R-3	RU			47	9.200	432,4				432,4	0,4	0,9	192,18	
R-5	RU			40	9.200	368,0				368,0	0,4	0,9	163,56	
T-2	TER		4.564,7	-	100	456,5				456,5	0,6	0,9	304,31	
EQPu	EQ	4.404,5	4.404,5		100	440,5				440,5	0,6	0,9	293,63	
ELP	alumbrado	5.914,7				0,5				3,0	0,6	0,9	1,97	
V	alumbrado	16.588,4				1,5				24,9	0,6	0,9	16,59	
				176						2.412,00			1.277,50	4x400
UA 2														
RP-1	RC			33	5.750	189,8	28,5	8,3	12,1	238,6	0,4	0,9	106,05	
R-2	RU			31	9.200	285,2				285,2	0,4	0,9	126,76	
R-4	RU			22	9.200	202,4				202,4	0,4	0,9	89,96	
T-1	TER		2.235,3		100	223,5				223,5	0,6	0,9	149,02	
EQPu	EQ	2.205,0	2.205,0		100	220,5				220,5	0,6	0,9	147,00	
ELP	alumbrado	4.934,9				0,5				2,5	0,6	0,9	1,64	
V	alumbrado	10.345,6				1,5				15,5	0,6	0,9	10,35	
				86						1.188,22			630,77	2x400
UBZ-16										3.600,23	kW		1.908,27	KVA

En función de esta previsión se reservan parcelas de servicios urbanos para 3 centros de transformación de superficie dobles, considerando trafos de 400 KVAs.

6. Red de telecomunicaciones

El proyecto contemplará la realización de la infraestructura civil subterránea necesaria para su utilización posterior por al menos dos operadores, en régimen de libre competencia, que deberán compartir la infraestructura. Esta obra civil quedará conectada e integrada con las infraestructuras existentes o proyectadas en el entorno en puntos a determinar.

Las instalaciones de telecomunicaciones se ajustarán a lo especificado por el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones y demás normativa de aplicación, en particular, las Normas UNE sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones

7. Red de gas

Existe en el entorno red en servicio de la empresa GAS CASTILLA Y LEÓN S.A. a la que se podrá conectar la red interior del sector.

El proyecto de la red se ajustará a las especificaciones técnicas de la compañía suministradora.

C.- NORMATIVA URBANÍSTICA

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto y ámbito de aplicación

El objeto de las presentes normas es establecer las determinaciones por las que se regularán los actos de ejecución urbanística y de edificación que se lleven a cabo en el sector UZB-16.

2. Marco legal de referencia

El Plan Parcial del sector UZB-16 desarrolla las determinaciones que al efecto se establecen en las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Pelabravo, aprobadas definitivamente con fecha 17-12-2003 (B.O.C.y L. de 30-04-2004). Por ello, para todo aquello que no sea expresamente regulado en las presentes normas o sea de dudosa interpretación, se estará a lo que se determine en las NUM.

3. Vigencia

El Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva, en los Boletines de la Provincia de Salamanca y de La Junta de Castilla y León y mantendrá su vigencia con carácter indefinido en tanto no se den los supuestos de sustitución o modificación.

II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

1. Condiciones específicas de los usos

R - USO RESIDENCIAL

Es uso residencial aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. En el sector UZB-16 se contemplan los siguientes usos pormenorizados:

RU - Vivienda unifamiliar

Vivienda en edificio independiente con destino al alojamiento de un grupo familiar construida sobre una parcela individual con acceso directo desde la vía pública.

Se consideran también pertenecientes a esta categoría aquellas soluciones arquitectónicas sobre parcela común en las que se integren dos o más viviendas, y en las que cada vivienda cuente con una porción de espacio libre vinculado de uso privativo, destinándose el resto a uso comunitario.

RC.P - Vivienda colectiva con protección pública

Viviendas en edificio independiente construido sobre una única parcela que gozan de algún tipo de protección pública, y que por tanto están sujetas a los correspondientes condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de esta protección.

Condiciones de uso

- Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, bien en superficie bien en garajes bajo rasante, que no computarán edificabilidad.
- En el caso de viviendas unifamiliares en parcela individual se admitirá también la construcción de garajes en planta baja, con una superficie construida máxima de 20 m2 no computable a efectos de edificabilidad ni de ocupación en planta.
- La superficie de parcela no ocupada por la edificación ni, en su caso, por aparcamiento en superficie, se destinará a espacios libres privados mayoritariamente arbolados y/o ajardinados.

Usos compatibles y alternativos

No se contemplan.

T - USO TERCIARIO

Los usos terciarios tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

En el sector UZB-16 se contemplan todos los usos pormenorizados y categorías previstas en las Normas Urbanísticas Municipales con las limitaciones y condiciones que en ellas se establecen.

Condiciones de uso

- Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 edificables, sin perjuicio de la dotación exigible por la legislación sectorial que pudiera resultar de aplicación.
- La superficie de parcela no ocupada por la edificación ni, en su caso, por aparcamiento en superficie, se destinará a espacios libres privados mayoritariamente arbolados y/o ajardinados.

Usos compatibles

Según condiciones previstas en las NUM.

Usos alternativos

- En edificio exclusivo:
- Equipamiento privado.
 - Estaciones de servicio y suministro de combustibles.

V - VIARIO PÚBLICO

Espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y otros medios de transporte, así como a la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

En el sector UZB-16 se contemplan todos los usos pormenorizados y categorías previstas en las Normas Urbanísticas Municipales con las limitaciones y condiciones que en ellas se establecen.

EL- ESPACIO LIBRE

Terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales y estéticas de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados. En función de su titularidad se distinguen:

- Espacios libres públicos, sobre suelo de dominio y uso público,
- Espacios libres de dominio y uso privado (individual o colectivo).

En el sector UZB-16 se contemplan todos los usos pormenorizados y categorías previstas en las Normas Urbanísticas Municipales con las limitaciones y condiciones que en ellas se establecen.

EQ- EQUIPAMIENTO

Dotaciones e instalaciones destinadas a proveer a la población de servicios culturales, docentes, deportivos, residencias comunitarias, de asistencia social, sanitarias, etc. En función de su titularidad se distinguen:

- Equipamientos públicos,
- Equipamientos privados.

En el sector UZB-16 se contemplan todos los usos pormenorizados y categorías previstas en las Normas Urbanísticas Municipales con las limitaciones que en ellas se establecen.

SU - SERVICIOS URBANOS

Espacios sobre los que se implantan instalaciones o actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

En el sector UZB-16 se contemplan todos los usos pormenorizados y categorías previstas en las Normas Urbanísticas Municipales con las limitaciones y condiciones que en ellas se establecen.

2. Ordenanza RU - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

2.1. Condiciones específicas de edificación

- Parcela mínima
- Superficie: 200 m²
 - Longitud de fachada: 6,5 metros
 - Circulo inscrito: 6,5 metros de diámetro

<u>Ocupación máxima:</u>	55 %
<u>Retranqueos mínimos:</u>	- a frente de parcela: 4 metros - a lindero posterior: 4 metros - a lindero lateral: 3 metros (salvo adosamiento).
<u>Altura máxima</u>	- Plantas: 2 (PB+P1+BC) - Altura cornisa: 7 metros
<u>Edificabilidad:</u>	la asignada a cada zona o manzana. El coeficiente de edificabilidad es el que resulta de dividir la edificabilidad máxima entre la superficie neta.
<u>Viviendas</u>	Se establece para cada zona/ manzana un número máximo de viviendas, y un mínimo, que se corresponde con el 50% del máximo.

2.2. Regulación de las tipologías edificatorias

Se permiten las siguientes tipologías edificatorias en función del tamaño de parcela:

Edificación aislada, en parcelas que cumplan las condiciones:

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente mínimo: 9 metros
- Circulo inscrito: 18 metros de diámetro

Edificación pareada, con proyecto de edificación conjunto en parcelas que cumplan las condiciones:

- Superficie mínima: 250 m²
- Frente mínimo: 9 metros
- Circulo inscrito: 9 metros de diámetro

Edificación en hilera, con proyecto de edificación conjunto en parcelas que cumplan las condiciones:

- Superficie mínima: 200 m²
- Frente mínimo: 6,5 metros
- Circulo inscrito: 6,5 metros de diámetro

Viviendas adosadas en parcela común

Podrán realizarse conjuntos de edificaciones adosadas (en hilera o pareadas) en parcela única siempre que se vincule a cada vivienda una superficie mínima de 25 m² de espacio libre para

uso privativo y con acceso directo desde la misma, pudiéndose destinar el resto a espacio libre de uso compartido.

La parcela mínima será al menos la exigida para edificación aislada.

No se permitirán adosamientos en hilera de longitud superior a 70 metros.

3. Ordenanza RC.P – RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA

3.1. Condiciones específicas de edificación

Parcela mínima - Superficie: 500 m²
- Longitud de fachada: 18 metros
- Circulo inscrito: 18 metros de diámetro

Ocupación máxima : 50 %

Retranqueos mínimos: - a frente de parcela: 4 metros
- a lindero posterior: 4 metros
- a lindero lateral: 3 metros (salvo adosamiento).

Altura máxima - Plantas: 2 (PB+P1+BC)
- Altura cornisa: 7,0 metros

Edificabilidad: la asignada a cada zona o manzana. El coeficiente de edificabilidad es el que resulta de dividir la edificabilidad máxima entre la superficie neta.

Viviendas Se establece para cada zona/ manzana un número máximo de viviendas, y un mínimo, que se corresponde con el 90% del máximo.

3.2. Regulación de las tipologías edificatorias

Tipología edificatoria: edificación en bloque abierto

Fondo máximo edificable: 15 metros

Longitud máxima bloque: 70 metros

4. Ordenanza T – TERCIARIO

4.1. Condiciones específicas de edificación

Parcela mínima - Superficie: 2.000 m²
- Circulo inscrito: 35 metros de diámetro

Ocupación máxima : 50 %

Retranqueos mínimos:

- a frente de parcela: 5 metros
- a lindero posterior: 5 metros
- a lindero lateral: 5 metros (salvo adosamiento).

Altura máxima

- Plantas: 3 (PB+P1+P2)
- Altura cornisa: 10 metros

Edificabilidad: la asignada a cada zona o manzana. El coeficiente de edificabilidad es el que resulta de dividir la edificabilidad máxima entre la superficie neta.

4.2. Regulación de las tipologías edificatorias

Tipología edificatoria: edificación abierta

Adosamientos: mediante Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes podrán permitirse construcciones con adosamiento entre parcelas.

5. Cuadro resumen

ZONA	S	%	E	e	Viv Max	Viv min	CH	AU
UA 1								
RC.P-2	14.556,4		6.712,8	0,461	67	60	0,9	6.041,5
RU-1	6.908,5		2.984,2	0,432	22	11	1,0	2.984,2
RU-3	14.996,8		6.478,0	0,432	47	24	1,0	6.478,0
RU-5	13.060,6		5.641,6	0,432	40	20	1,0	5.641,6
	49.522,3	56,3%	21.816,5					21.145,3
T-2	11.409,1	13,0%	4.564,7	0,400	-		0,9	4.108,2
EQ-1	4.404,5	5,0%						
EL-1	5.914,7	6,7%						
V	16.589,0	18,9%						
SU-1 y 2	147,1	0,0017						
	87.986,7	100,0%	26.381,2		176	115		25.253,5
UA 2								
RC.P-1	6.877,6		3.287,2	0,478	33	30	0,9	2.958,5
RU-2	8.069,6		4.325,7	0,536	31	16	1,0	4.325,7
RU-4	5.728,0		3.070,5	0,536	22	11	1,0	3.070,5
	20.675,2	48,0%	10.683,5					10.354,7
T-1	4.841,0	11,2%	2.235,3	0,462			0,9	2.011,8
EQ-2	2.205,0	5,1%						
EL-2	4.934,9	11,5%						
V	10.344,7	24,0%						
SU-3	85,9							
	43.086,7	100,0%	12.918,8		86	57		12.366,5
UBZ-16	131.073,4		39.300,0		262	172		37.620,0
Sup. Acequia	1.862							
Sup. Neta A.M.	129.211,0						A.M. =	0,2912

III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

1. Condiciones generales

En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones del capítulo V “NORMAS DE URBANIZACIÓN” de las NUM de Pelabravo, las normativas generales o sectoriales aplicables (accesibilidad, eficiencia energética, etc) y las especificaciones técnicas de las compañías de servicios y de la Confederación Hidrológica del Duero.

2. Condiciones particulares

No se establecen condiciones particulares.

IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

1. Delimitación de unidades de actuación

En el sector se delimitan dos unidades de actuación, UA-1 y UA-2, las cuales cumplen con las reglas establecidas al efecto en el artículo 73 de la LUCyL.

2. Plan de etapas

Se establece la ejecución del sector en dos etapas, coincidentes con las unidades de actuación.

3. Sistema de actuación

Ambas unidades han sido delimitadas para facilitar su futuro desarrollo mediante el sistema de compensación, que podrá ser de concierto si se consiguiera la garantía solidaria de la totalidad de los propietarios.

El establecimiento del sistema se realizará en los Proyectos de Actuación.

4. Instrumentos de desarrollo

La aprobación definitiva del Plan Parcial habilitará para la presentación de los Proyectos de Actuación de cada unidad, que incluirán los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Opcionalmente, los Proyectos de Actuación podrán incluir solo las bases de reparcelación y urbanización, en cuyo caso será necesario tramitar y aprobar posteriormente ambos proyectos.

5. Plazo

Se establece un plazo de DIEZ (10) AÑOS para el cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos que comportan la promoción de esta actuación urbanística, a contar desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Parcial (arts. 99 y 49.1 del RUCyL)._

D.- ESTUDIO ECONÓMICO

I. COSTES DE URBANIZACIÓN

1. Ejecución de las obras de urbanización

El principal coste de desarrollo de la actuación urbanística corresponde a la ejecución de las obras de urbanización, que podemos evaluar estimativamente en:

COSTE EJECUCIÓN OBRAS

UA-1

	Medición	Ud	coste	€
Viales 14,5 m	1.060,00	ml	2.200 €/ml	2.332.000 €
Vial B, 7,5 m	200,00	ml	1.800 €/ml	360.000 €
Espacios libres	5.914,70	m2	60 €/m2	354.882 €
Total urbanización interior				3.046.882 €

UA-2

Viales 14,5 m	545,00	ml	2.200 €/ml	1.199.000 €
Vial A, 12 m	285,00	ml	2.000 €/ml	570.000 €
Espacios libres	4.934,90	m2	60 €/m2	296.094 €
Total urbanización interior				2.065.094 €

TOTAL PEM UBZ-16	131.073,40 m2	39 €/m2	5.111.976 €
		GG+BI (19%)	971.275 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA (sin IVA) 6.083.251 €

2. Otros gastos

A esta cantidad hay que añadir los costes siguientes (art. 198 RUCyL):

a) Honorarios técnicos y gastos de gestión

• Honorarios técnicos y gastos planeamiento	51.150 €
• Honorarios técnicos y gastos ejecución	109.850 €
• Gestión sistema de actuación	30.600 €
• Direcciones facultativas	90.000 €
• Varios e imprevistos	15.000 €

b) Indemnizaciones - €

c) Conservación y mantenimiento 15.000 €

Suma: **311.600 €**

3. Gastos de urbanización totales

Corresponde a la suma de los conceptos anteriores y se estima, sin IVA, en **6.394.851 €**.

II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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 resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos” (art. 15.4 del TRLSyU).

A continuación, se analizarán los distintas fases y situaciones a considerar.

1. Fase de urbanización

1. Autofinanciación de la ejecución de la urbanización

Se trata de una actuación de iniciativa privada y que, por tanto, no implica la realización de inversión pública para el desarrollo y ejecución de la urbanización. Su financiación correrá a cargo de inversores privados en base a la garantía de los propios terrenos aportados. Los propietarios de los terrenos, constituidos en su caso en Junta de Compensación, asumirán la totalidad de los costes de urbanización, incluidas las obras externas de conexión, estableciendo las garantías o fianzas para el cumplimiento de dichas obligaciones, según ley.

2. Fases de edificación y de consolidación

Se analiza en primer lugar la situación intermedia durante la cual la urbanización ha sido acabada y recepcionada por el Ayuntamiento y se empieza a edificar y ocupar el sector.

En estas circunstancias se generan una serie de gastos para el municipio, básicamente relativos al mantenimiento de los espacios libres públicos, sin que apenas se produzcan ingresos, siendo el momento más crítico el primer año una vez entregada la urbanización.

1. Gastos corrientes de mantenimiento de la urbanización

Los gastos anuales de mantenimiento de la nueva urbanización podemos estimarlos en:

$$\text{Zonas verdes: } 1,2 \text{ € / m}^2 \cdot \text{año} * 10.849,6 \text{ m}^2 = 13.019,52 \text{ €}$$

$$\text{Vías públicas: } 0,4 \text{ € / m}^2 \cdot \text{año} * 26.933,7 \text{ m}^2 = 10.773,48 \text{ €}$$

$$\text{Total mantenimiento anual} = 23.793,00 \text{ €}$$

2. Ingresos corrientes

El Ayuntamiento contará con ingresos corrientes por tributación del IBI de las parcelas urbanizadas desde el primer momento. Considerando un valor de repercusión de suelo de 150 €/m² (valor medio considerando los distintos usos), con un tipo gravamen del 0,5% y RM=0,5, tendríamos:

$$\text{IBI} = E \times V_s \times \text{RM} \times \text{Tipo} = 39.300 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 \times 0,5 \times 0,5\% = 14.737,50 \text{ € / año} < 23.793 \text{ €}$$

Por lo que el coste anual no cubierto inicialmente sería: $23.793 \text{ €} - 14.737,50 \text{ €} = 9.055,50 \text{ €}$

No obstante, a lo largo del periodo se irán incrementando progresivamente los ingresos corrientes con la recaudación del IBI de las viviendas y edificaciones, a medida que estas se vayan construyendo, de tal forma que en la situación final de consolidación tendríamos:

$$\text{IBI} = E \times (V_s + V_c) \times 1,4 \times \text{RM} \times \text{Tipo} = 39.300 \text{ m}^2 \times (150 \text{ €/m}^2 + 700 \text{ €/m}^2) \times 1,4 \times 0,5 \times 0,5\% = 116.917,50 \text{ € / año}$$

Según los cálculos anteriores sólo con un 10% de consolidación ya se podrán soportar los gastos de mantenimiento con ingresos corrientes:

$$0,10 \times 116.917,5 \text{ €} + 0,90 \times 14.737,50 \text{ €} = 24.955,50 \text{ €} > 23.793 \text{ €}$$

3. Ingresos municipales extraordinarios

A medida que el sector se va construyendo y ocupando se recaudarán otros ingresos adicionales, de carácter extraordinario, con los cuales se podrán sufragar temporalmente los gastos fijos no cubiertos todavía mediante ingresos corrientes por IBI. Entre ellos, hay que considerar principalmente el Impuesto sobre las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), cuyo importe total, al tipo de gravamen del 2,5% vigente en Pelabravo, podemos estimar en:

$$\text{ICIO} = 39.300 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 2,5\% = 687.750 \text{ €}$$

Lógicamente, se trata de un ingreso que se recaudará progresivamente a medida que se concedan licencias. Considerando solo las viviendas, tendríamos:

$$687.750 \text{ €} / 262 \text{ viv} = 2.625 \text{ € / viv} ; 8.901,54 \text{ €} / 2.625 \text{ € / viv} = 3,39 \text{ viviendas}$$

Es decir, que solo con el ICIO de 4 viviendas el primer año se cubre el déficit inicial.

3. Conclusión

Podemos concluir que, en la fase intermedia y hasta la consolidación del sector, se generarán ingresos suficientes para cubrir los gastos corrientes de mantenimiento de la urbanización, por lo que podemos considerar la actuación urbanística sostenible para la Hacienda municipal.

PI- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-00 SITUACIÓN
- I-01 PLANEAMIENTO GENERAL (NUM)
- I-02 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES. ORTOFOTO.
- I-03 CATASTRAL
- I-04 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- I-05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PO- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01 DELIMITACIÓN
- O-02 ZONIFICACIÓN
- O-03 GESTIÓN
- O-04 ALINEACIONES Y RASANTES
- O-05 VIARIO: PLANTA
- O-06 VIARIO: PERFILES

PU- PLANOS DE REDES DE SERVICIOS

- U-01 ESQUEMA SANEAMIENTO: RESIDUALES Y PLUVIALES
- U-02 ESQUEMAS ABASTECIMIENTO Y RIEGO
- U-03 ESQUEMA ALUMBRADO
- U-04 ESQUEMA ELECTRICIDAD
- U-05 ESQUEMA TELECOMUNICACIONES
- U-06 ESQUEMA GAS