

DOCUMENTO "DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1/2.011 (Orden FOM/208/2.011)

## P.E.R.I. SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA" P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:

## MARÍA SOCORRO MARTÍN MARTÍN S.L.

EL REDACTOR DEL PROYECTO:

ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ

FECHA:

DICIEMBRE 2.016

INGENIERO DE CAMINOS

TOMO ÚNICO

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)
DOCUMENTO Nº2: PLANOS DE INFORMACIÓN (DI-PI)
DOCUMENTO Nº3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)
DOCUMENTO Nº4: NORMAS URBANISTICAS (DN-NU)
DOCUMENTO Nº5: PLANOS DE ORDENACIÓN (DN-PO)
DOCUMENTO Nº6: ESTUDIO ECONÓMICO (DN EF) DOCUMENTO Nº6: ESTUDIO ECONÓMICO (DN-EE)



### DOCUMENTO nº 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

#### TÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

#### CAPÍTULO I.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

- I.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA
- I.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
- I.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA
- I.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS
- I.1.5.- VEGETACIÓN
- I.1.6.- PAISAJE

#### CAPÍTULO I.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

- I.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES
- I.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS
- I.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS
- I.2.4.- VÍAS PECUARIAS
- I.2.5.- SUELOS PÚBLICOS

#### TÍTULO II.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

- CAPÍTULO II.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- CAPÍTULO II.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- CAPÍTULO II.3.- USO PREDOMINANTE
- CAPÍTULO II.4.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS
- CAPÍTULO II.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
- CAPÍTULO IL6.- SISTEMAS GENERALES
- CAPÍTULO II.7.- DENSIDAD DE VIVIENDAS
- CAPÍTULO II.8.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
- CAPÍTULO II.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO
- CAPÍTULO II.10.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA
- CAPÍTULO II.11.- OTRAS

## DOCUMENTO nº 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

#### TÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

#### CAPÍTULO I.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

#### I.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

La zona de actuación está formada por un lote homogéneo de suelo situado en la parte noreste del término municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) y que cuenta con los siguientes linderos:

- .- lindero norte: carretera autonómica CL-510 y "Camino de Santa Marta"
- .- lindero sur: U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)
- .- lindero este: carretera CL-510 y U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)
- .- lindero oeste: "Camino de Santa Marta" y U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 35.723,159 m² s con una topografía con pendiente natural hacia el norte (Camino de Santa Marta a Carbajosa).

La topografía de la zona queda grafiada en el plano de Información DI-PI-01.3.- "Topografía" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Plan Especial de Reforma Interior (en adelante P.E.R.I.).

#### I.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD:

El ámbito de actuación cuenta con la siguiente estructura de propiedad:

20	PROPIETARIO REGISTRAL						
-X							
in and	D. JOAN SÁNCHBZ-JAKA LOENGÓ						
PAGIS	DE MARIA AMELIA SANCHEZ DE.						
-	D. JUAN SÁNCHUZANIA LERKOO						
- Arlon	DF SMANUA ENILLIA SÄNCHEZ OIL						
PART	D. JUAN SÁNCHUZ-JAKA LLINNUN						
	DF MARIA AMELIA SÁNCHEZ OR.						
1	D. LHOPOLDO SÁNCSHIZ GIL Y 1P. MARÍA KNICARNACIÓN CARRIERA YORRES						
	D. EMILIO SÁNCHEZ (III. Y DP. PILAR CUADRADO YDOVADA						
	D. JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ OR,						
FA035	D LORENZO MATEOR-GARCÍA						
	DY, MANIFA FELLIA PONTIDO SAMPHORO						
PARK	D. JOSÉ MONTEIRO ÁLVARIUS						
ar coquests.	DF JUANA PASCUAL MICTEUR						
PA(67)	D. KENACIO MATROS PARCUAL.						
myeny)	DP. ESPERANZA SÁSICHEZ LOZÁNO						
	D YOMAN MANNO COLLADO						
PARK	IP MARIA LORSA SEVILLANO COLLADO						
PA(29)	D. GONZALO PŘIBEZ COCO						
EA(D)	DE MARÍA CRUZ MACARRO SÁSCHEZ						
PARTI	MARIA SOCORBO MARTIN MARTIN S L.						

La distribución de la propiedad queda reflejada en el plano de Información DI-PI-03.- "Estructura de Propiedad" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente P.E.R.I.

#### I.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA:

Los materiales del terreno ámbito de nuestra actuación corresponden en su totalidad a depósitos continentales de edad terciaria de tipo areniscoso y materiales cuaternarios de tipo granular.

La base de la secuencia detrítica comienza con depósitos de edad Paleoceno formados por una alternancia de arenas (en ocasiones gravas) que se intercalan en niveles de carácter limoso-arcilloso con abundante bioturbación. Estos materiales han sido interpretados como pertenecientes a un sistema fluvial de tipo trenzado correspondiendo los niveles arenosos a rellenos de canal y los materiales limosos y arenosos a la llanura aluvial, presentando ésta un gran desarrollo.

Estas areniscas se organizan en secuencias cíclicas que comienzan con arenas de grano grueso-medio y pasan progresivamente a términos más finos, generalmente arena fina o limos arenosos pero que en ocasiones llegan a presentar niveles arcillosos.

Sobre estos materiales y de forma discordante se disponen los depósitos del Mioceno inferior cuya granulometría está compuesta por una alternancia de conglomerados, arenas y fangos de coloración roja.

Por fin, se encuentran los materiales de edad Cuaternaria que corresponden a materiales de tipo coluvional que remueve los anteriores como de tipo aluvial con sedimentos granulares formados por cuarcitas, pizarras y esquistos.

#### I.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:

Como el resto de la provincia de Salamanca, presenta un clima continental típico de la Meseta, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos con amplios períodos de heladas.

Las temperaturas mínimas se registran en enero y las máximas en julio. De enero a julio, las temperaturas aumentan muy lentamente con un incremento medio intermensual de 0,80 °C mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido con variaciones intermensuales de 2 °C siendo el descenso más brusco de agosto a septiembre (3 °C).

Por lo que respecta a las precipitaciones, éstas son escasas, no superando los 500 mm anuales y distribuidas a lo largo del año en dos máximos: uno principal en otoño y otro secundario en invierno con un descenso en el período estival aunque no seco pues las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

#### I.1.5.- VEGETACIÓN:

Existe una clara diferenciación en el paisaje del sector dependiendo del uso de las diferentes parcelas que lo forman. Así, las edificadas cuentan con especies vegetales ornamentales y césped mientras que las no edificadas están casi abandonadas.

#### I.1.6.- PAISAJE:

El paisaje ofrece una clara muestra de este tipo de zonas que crecieron de una manera espontánea a pesar de contar con licencias de obra en las cuales no existe una organización mínima desde un punto de vista urbanístico.

Tanto la vegetación como el paisaje actual del ámbito quedan presentados en el plano de Información DI-PI-01.5.- "Vegetación y Paisaje" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente P.E.R.I.

#### CAPÍTULO I.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

#### I.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES:

Casi todas las parcelas del sector cuentan con edificaciones residenciales de diversas tipologías y con las instalaciones vinculadas a ellas tales como piscinas, canchas de tenis, naves auxiliares etc...

Otra de las parcelas sirve como propiedad de almacenamiento de grúas pluma y elementos auxiliares vinculados al sector de la construcción y otra está sin uso ni edificación alguna.

#### I.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS:

En este epígrafe se recogerán los siguientes aspectos:

- .- red de saneamiento: casi todas las parcelas disponen de fosas sépticas propias con muy pequeño mantenimiento
- .- red de abastecimiento: se dispone de sondeos en todas las parcelas que cuentan con edificaciones para satisfacer las necesidades de las mismas
- .- suministro de energía eléctrica: existen varias instalaciones dentro del ámbito de actuación para este tipo de servicio no municipal:
  - línea de media tensión: de 13.200 V y que cruza el ámbito de actuación de este a oeste.
  - línea de baja tensión: existentes actualmente para satisfacer las necesidades de potencia de las edificaciones actuales.
- .- accesibilidad: a través del "Camino de Santa Marta" y accesos individuales desde la carretera autonómica CL-510

El viario e infraestructuras existentes del ámbito quedan presentados en el plano de Información DI-PI-05."Dotaciones Urbanísticas Públicas" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente P.E.R.I.

#### I.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS:

Consultada la documentación correspondiente al Inventario Arqueológico Provincial de Salamanca, NO se constata la presencia de yacimiento o hallazgo arqueológico alguno.

#### I.2.4.- VÍAS PECUARIAS:

No consta la existencia de vías pecuarias en las proximidades del ámbito de actuación.

#### I.2.5.- SUELOS PÚBLICOS:

Dentro de la delimitación del sector NO existen parcelas de suelo público.

#### TÍTULO II.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

#### CAPÍTULO II.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El instrumento de planeamiento general es el Plan General de Ordenación Urbana el cual ha sido revisado durante los últimos años y en la fecha de redacción del presente P.E.R.I. está pendiente de aprobación definitiva.

En el plano de Información DI-PI-02.- "Planeamiento General Vigente" se adjunta dicha información.

#### CAPÍTULO II.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Para establecer una delimitación clara del sector, se parte de las determinaciones recogidas en el instrumento de planeamiento general:

- .- lindero norte: carretera autonómica CL-510 y "Camino de Santa Marta"
- .- lindero sur: U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)
- .- lindero este: carretera CL-510 y U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)
- .- lindero oeste: "Camino de Santa Marta" y U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 35.723,159 m² s con una topografía con pendiente natural hacia el norte (Camino de Santa Marta a Carbajosa).

#### CAPÍTULO II.3.- USO PREDOMINANTE

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se define como Uso Predominante el siguiente:

GLOBAL: Residencial

#### CAPÍTULO II.4.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se define como Usos Compatibles los siguientes:

GLOBAL: Equipamiento

Terciario

Se definen como Usos Prohibidos todos los demás definidos en el Documento nº 4.- "Normativa Urbanística (DN-NU)" que NO son compatibles NI predominante.

#### CAPÍTULO II.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establece como edificabilidad máxima la siguiente:

$$0,40\frac{m^2e}{m^2s}$$

#### CAPÍTULO II.6.- SISTEMAS GENERALES

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen como superficie de sistemas generales:

.- SS.GG. exteriores (SGE): 0,000 m² s

.- SS.GG. interiores (SGI): 0,000 m<sup>2</sup> s

#### CAPÍTULO II.7.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen como:

$$DENSIDAD_{MAXIMA} = 25 viviendas/ha$$

$$DENSIDAD_{MINIMA} = 20^{viviendas}/ha$$

#### CAPÍTULO II.8.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen el siguiente mínimo:

$$INDICE_{INTEGRACIÓN-SOCIAL} = 30,00\%$$

#### CAPÍTULO II.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\acute{INDICE}_{VARIEDAD-USO}^{M\acute{A}XIMO} = 20,00\% (Edificabilidad_{TOTAL})$$

$$\acute{INDICE}_{VARIEDAD-USO}^{M\acute{I}NIMO} = 10,00\% (Edificabilidad_{TOTAL})$$

#### CAPÍTULO II.10.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\label{eq:local_local_problem} \begin{split} \acute{I}NDICE_{\scriptscriptstyle VARIEDAD-TIPOL\acute{O}GICA}^{\scriptscriptstyle M\'INMO} = 30,\!00\%(vivienda-colectiva) \end{split}$$

$$\emph{INDICE}_{\textit{VARIEDAD-TIPOLÓGICA}}^{\textit{MÍNIMO}} = 60,00\% (\textit{vivienda-unifamiliar})$$

#### CAPÍTULO II.11.- OTRAS

La ficha correspondiente al sector fija otras dos determinaciones de ordenación general potestativas del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) y son las siguientes:

- .- 1ª: las tipologías de vivienda colectiva se consolidarán al frente del "Camino de Santa Marta" con el fin de enfatizar la entrada al municipio y dotar de servicios terciarios (en PB y 1ª) al tejido de viviendas unifamiliares que se desarrolla en la zona
- .- 2ª: se deberá dar continuidad a los viarios de los polígonos residenciales colindantes
- .- 3ª: la localización del sistema local de espacios libres públicos contenido en el plano de Ordenación es vinculante

Salamanca, diciembre de 2.016 El Redactor de la Memoria Informativa:

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



#### - DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1/2.011 -

## DOCUMENTO nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN (DI-PI)

DI-PI.01.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

DI-PI.01.1.- SITUACIÓN

DI-PI.01.2.- EMPLAZAMIENTO

DI-PI.01.3.- TOPOGRAFÍA

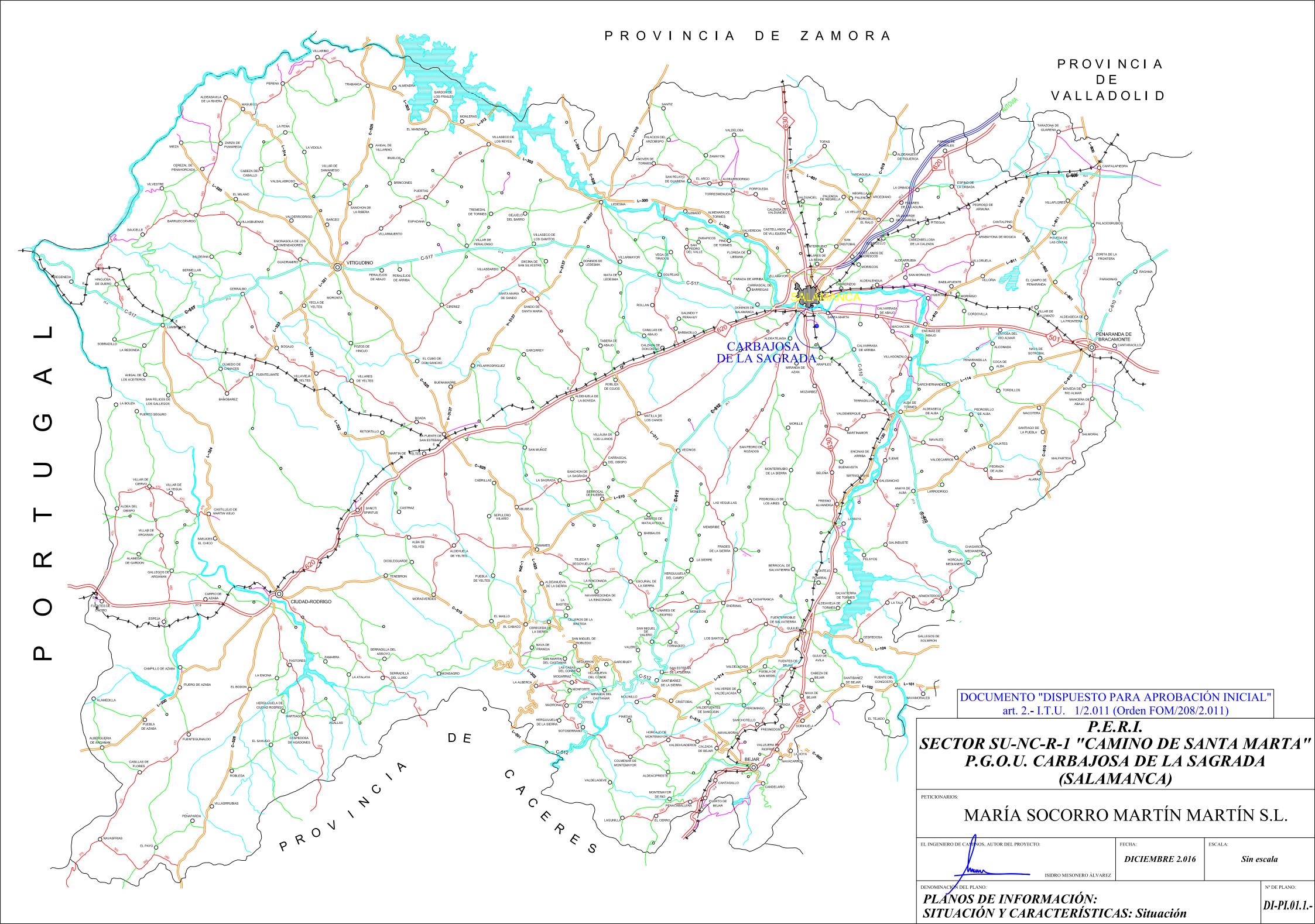
DI-PI.01.4.- DELIMITACIÓN

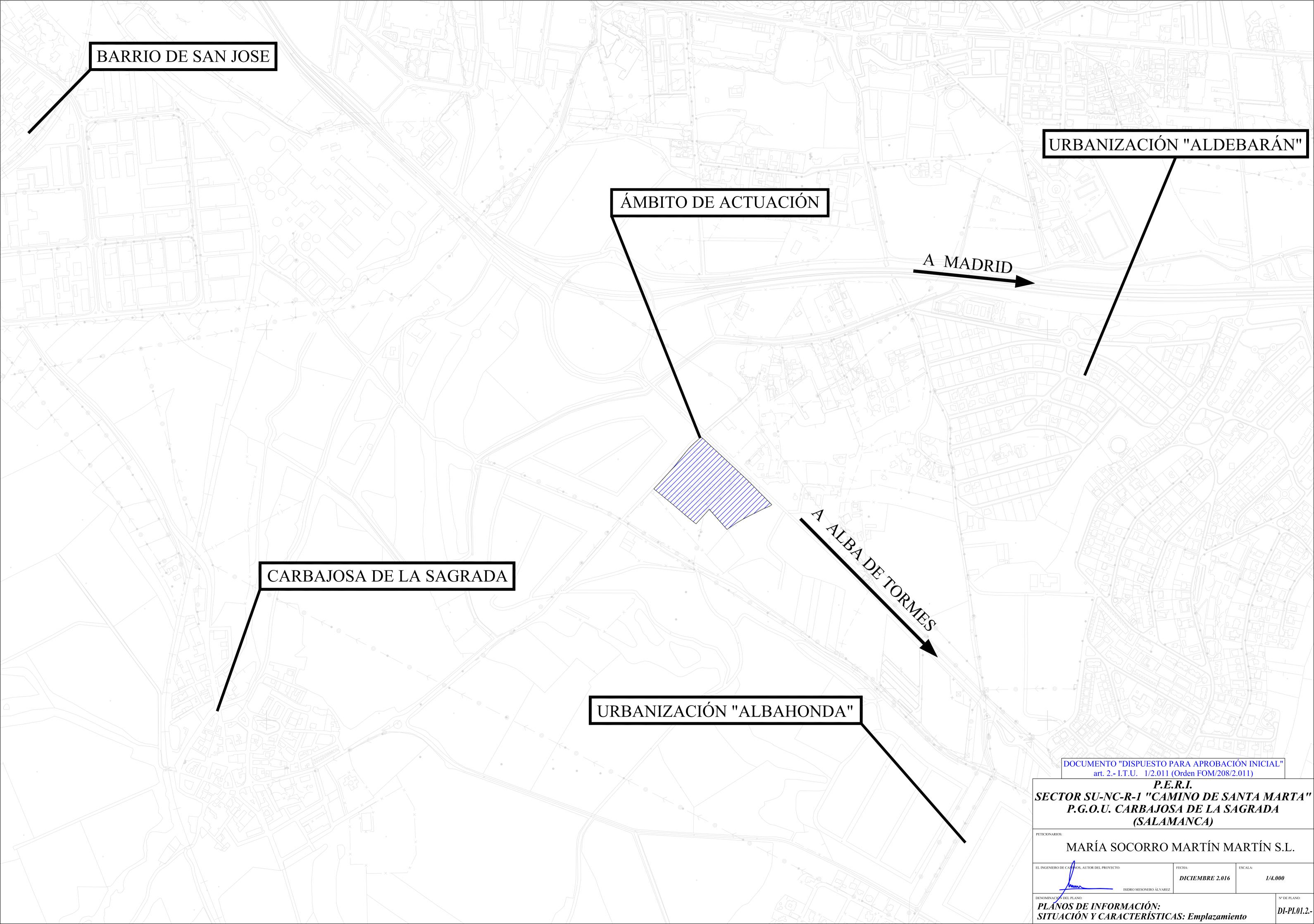
DI-PI.01.5.- VEGETACIÓN Y PAISAJE

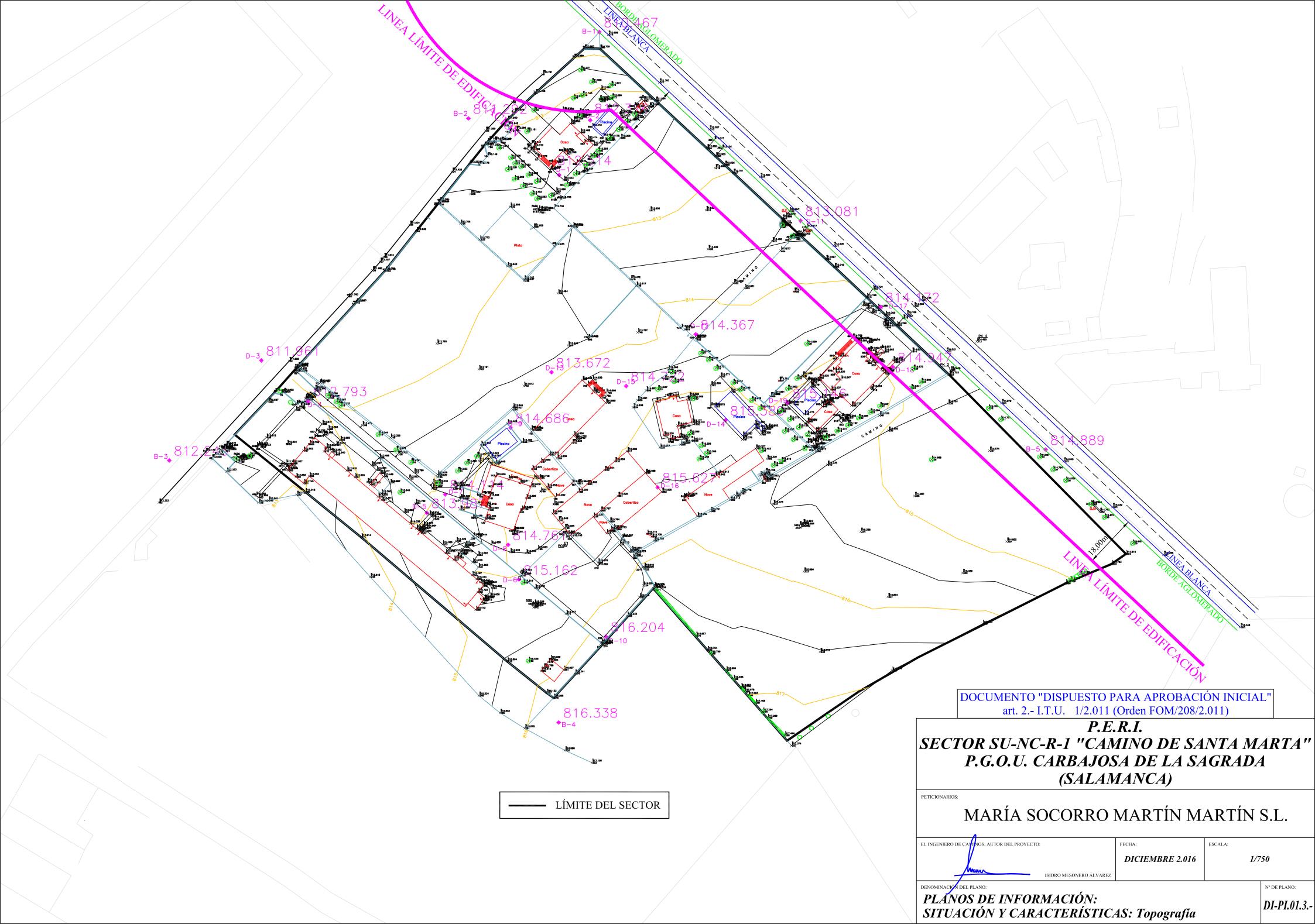
DI-PI.02.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

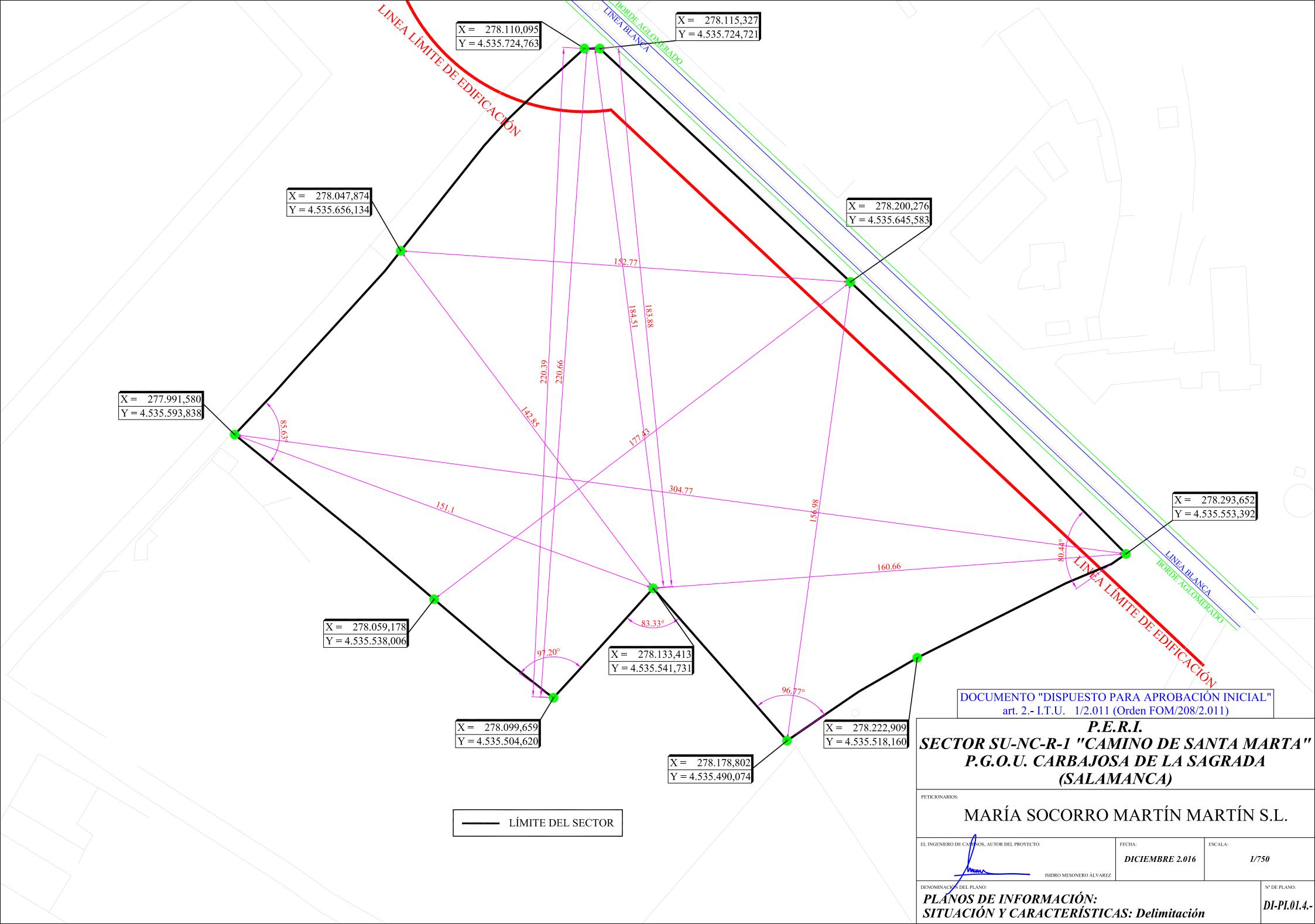
DI-PI.03.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

DI-PI.04.- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

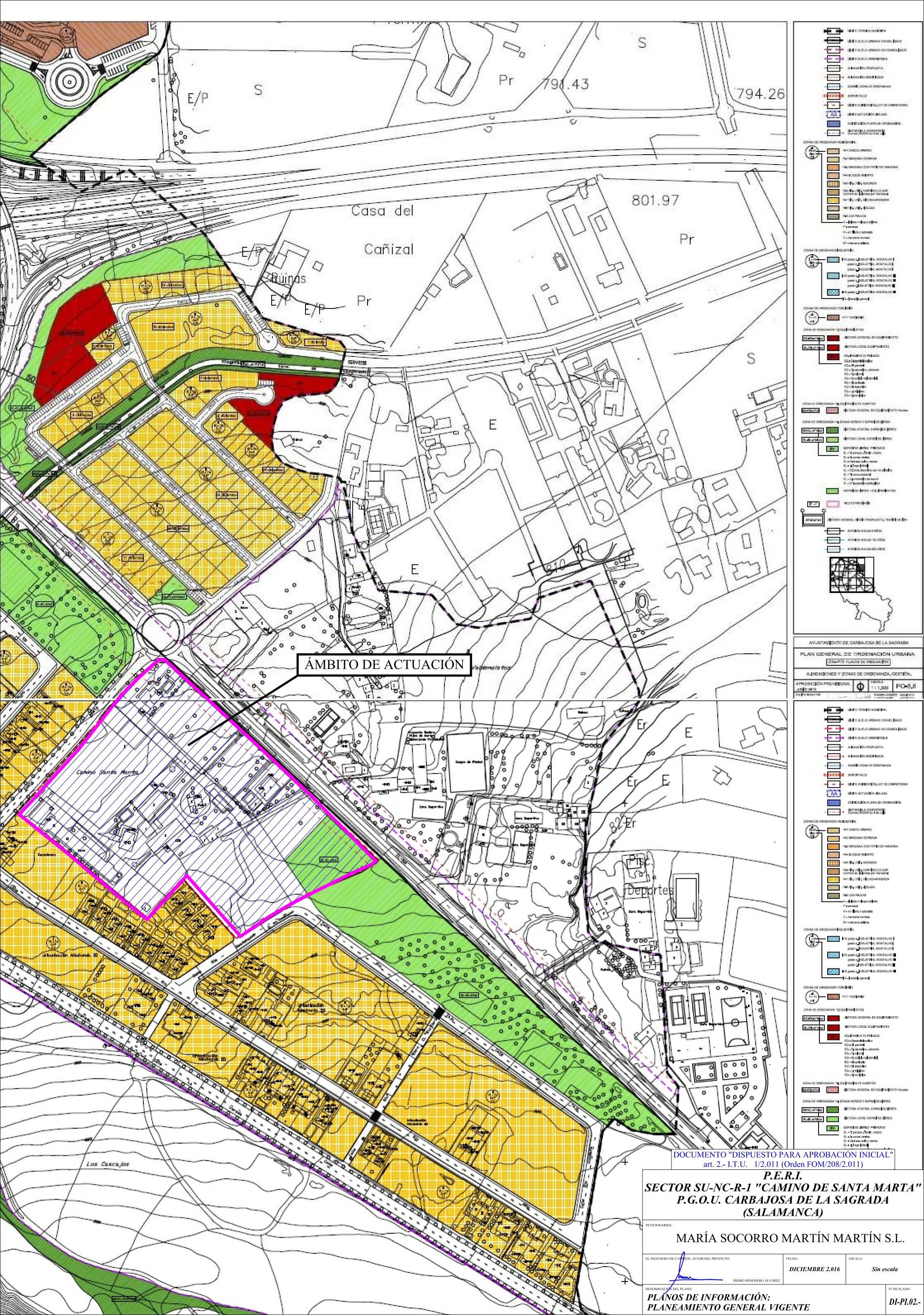


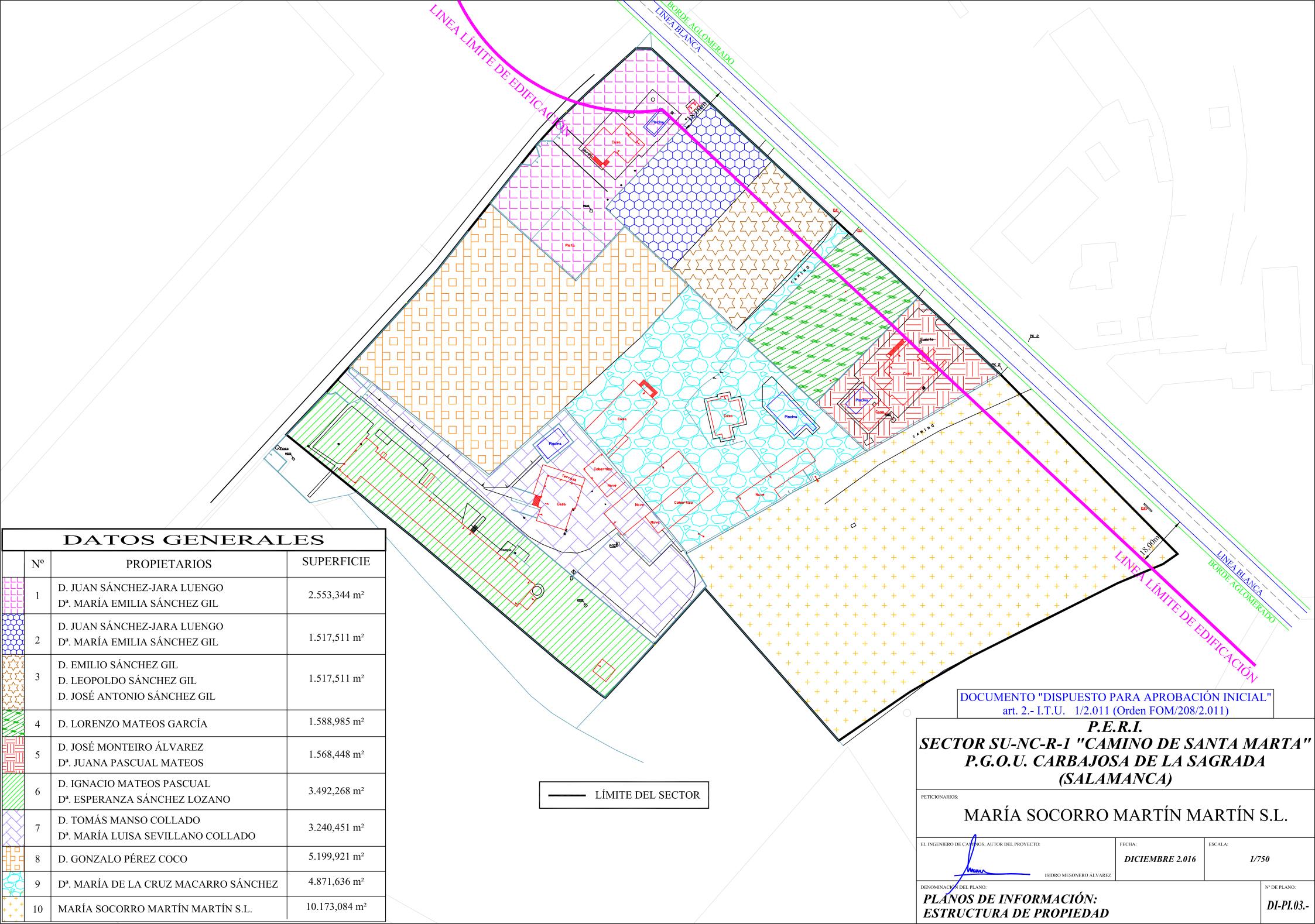


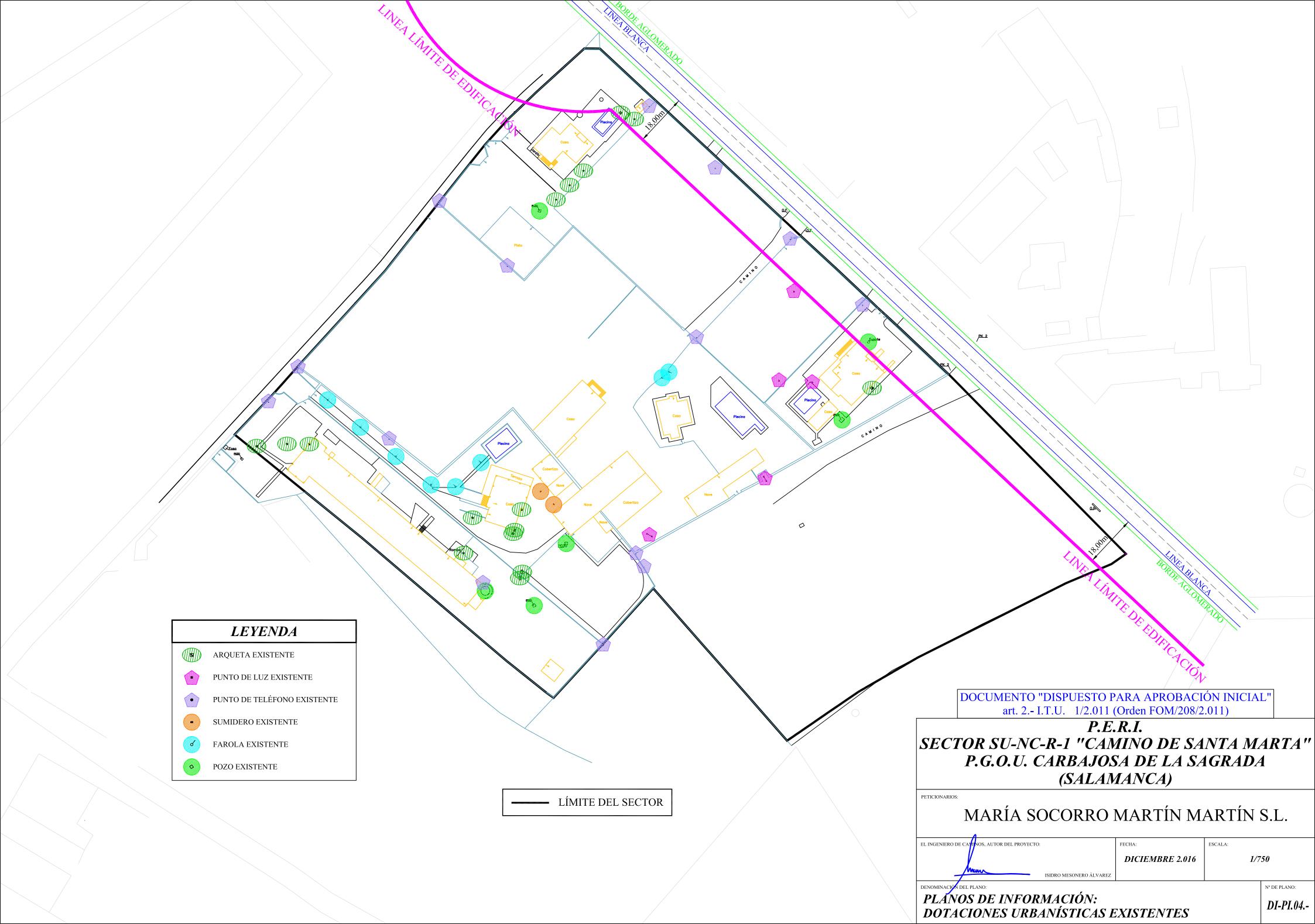














### DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

#### TÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### TÍTULO II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

#### TÍTULO III.- ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO III.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

CAPÍTULO III.2.- USO GLOBAL PREDOMINANTE

CAPÍTULO III.3.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

CAPÍTULO III.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

CAPÍTULO III.5.- SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO III.6.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

CAPÍTULO III.7.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

CAPÍTULO III.8.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

CAPÍTULO III.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA

CAPÍTULO III.10.- OTRAS

#### TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

#### CAPÍTULO IV.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- IV.1.1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- IV.1.2.- RESIDENCIAL COLECTIVA + TERCIARIO
- IV.1.3.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- IV.1.4.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- IV.1.5.- SERVICIOS URBANOS
- IV.1.6.- RED VIARIA

# CAPÍTULO IV.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PARÁMETROS ORDENACIÓN GENERAL

- IV.2.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
- **IV.2.2.- SISTEMAS GENERALES**
- IV.2.3.- DENSIDAD DE VIVIENDAS
- IV.2.4.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
- IV.2.5.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO
- IV.2.6.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA
- IV.2.7.- OTRAS

#### CAPÍTULO IV.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS

- IV.3.1.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- IV.3.2.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- IV.3.3.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

#### CAPÍTULO IV.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 107 RUCYL

- IV.4.1.- REPARTO DE EDIFICABILIDADES POR USOS
- IV.4.2.- JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
  - IV.4.2.1.- Coeficiente Vivienda Unifamiliar Libre
  - IV.4.2.2.- Coeficiente Vivienda Colectiva Protegida
  - IV.4.2.3.- Coeficiente Terciario (Público y Privado)
- IV.4.3.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

#### CAPÍTULO IV.5.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

- IV.5.1.- GENERALIDADES
- IV.5.2.- DELIMITACIÓN PROPUESTA
- IV.5.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 108 RUCyL

#### CAPÍTULO IV.6.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ORD/VIV/561 - 2.010

- IV.6.1.- ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE
- **IV.6.2.- PAROUES Y JARDINES**
- IV.6.3.- SECTORES DE JUEGO
- IV.6.4.- ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN
- IV.6.5.- PAVIMENTOS
- IV.6.6.- REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE LA INSTALACIÓN

#### CAPÍTULO IV.7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PRESCRIPCIONES LEY 4/2.007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

#### IV.7.1.- RIESGOS NATURALES

- IV.7.1.1.- Meteorológicos
- IV.7.1.2.- Inundaciones
- IV.7.1.3.- Incendios forestales
- IV.7.1.4.- Aludes
- IV.7.1.5.- Tsunamis
- IV.7.1.6.- Movimientos del terreno
- IV.7.1.7.- Sequía
- IV.7.1.8.- Terremotos
- IV.7.1.9.- Volcanes
- IV.7.2.- RIESGOS TECNOLÓGICOS

#### CAPÍTULO IV.8.- CUADROS SÍNTESIS

- IV.8.1.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
- IV.8.2.- CUADRO JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS
- IV.8.3.- FICHAS PARCELAS

#### CAPÍTULO IV.9.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- IV.9.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA
- IV.9.2.- TRÁFICO Y RED VIARIA
  - IV.9.2.1.- Organización general
  - IV.9.2.2.- Estudio de tráfico
  - IV.9.2.3.- Características de la red viaria

- IV.9.2.4.- Aparcamiento público al aire libre
- IV.9.2.5.- Superficies
- IV.9.2.6.- Aspectos relacionados con el acceso
- IV.9.2.7.- Aspectos relacionados con la carretera autonómica CL-510

#### IV.9.3.- RED DE ABASTECIMIENTO

- IV.9.3.1.- Caudales de cálculo
- IV.9.3.2.- Tipología de la red
- IV.9.3.3.- Características de la red
- IV.9.3.4.- Punto de toma

#### IV.9.4.- RED DE RIEGO

- IV.9.4.1.- Caudales de cálculo
- IV.9.4.2.- Tipología de la red
- IV.9.4.3.- Características de la red
- IV.9.4.4.- Punto de toma

#### **IV.9.5.- RED DE SANEAMIENTO**

- IV.9.5.1.- Caudales de cálculo
- IV.9.5.2.- Tipología de la red
- IV.9.5.3.- Características de la red
- IV.9.5.4.- Punto de vertido

#### IV.9.6.- RED DE PLUVIALES

- IV.9.6.1.- Caudales de cálculo
- IV.9.6.2.- Tipología de red
- IV.9.6.3.- Características de la red
- IV.9.6.4.- Punto de vertido

#### IV.9.7.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- IV.9.7.1.- Necesidades de potencia
- IV.9.7.2.- Tipología de la red
- IV.9.7.3.- Características de la red
- IV.9.7.4.- Punto de conexión
- IV.9.7.5.- Condicionantes de gestión

#### IV.9.8.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- IV.9.8.1.- Necesidades de potencia
- IV.9.8.2.- Tipología de la red
- IV.9.8.3.- Características
- IV.9.8.4.- Punto de conexión

#### IV.9.9- RED DE TELECOMUNICACIONES

- IV.9.9.1.- Necesidades
- IV.9.9.2.- Tipología de la red
- IV.9.9.3.- Características de la red
- IV.9.9.4.- Conexión con el exterior

#### IV.9.10.- RED DE GAS

IV.9.10.1.- Necesidades

IV.9.10.2.- Tipología de la red

IV.9.10.3.- Punto de conexión

#### CAPÍTULO IV.10.- ASPECTOS RELACIONADOS CON CARRETERA AUTONÓMICA CL-510

IV.10.1.- LÍMITE DEL SECTOR

IV.10.2.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

IV.10.3.- ACCESO

**IV.10.4.- NIVELES SONOROS** 

IV.10.5.- PUBLICIDAD

IV.10.6.- OTROS ASPECTOS

### DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV)

#### TÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) que se formula tiene como principal objetivo favorecer el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) revisado de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística de rango superior y posibilitando su incorporación efectiva al proceso de urbanización.

La necesidad y conveniencia de la urbanización viene, por tanto, impuesta por la consecución del desarrollo edificatorio del ámbito de actuación que, obviamente, precisa dotar a los terrenos de elementos de urbanización, implantando los diferentes servicios e infraestructuras y procurando las cesiones de dotaciones, espacios libres y aparcamientos necesarios.

#### TÍTULO II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La ordenación detallada que se plantea tiene por objeto iniciar el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" definido en el P.G.O.U. de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) con los siguientes objetivos:

- .- definir la ordenación pormenorizada del mismo estableciendo las zonas y concretando el aprovechamiento del sector en edificaciones residenciales y/o terciarias, regulando los parámetros de implantación de usos y condiciones de las mismas en cada zona
- .- determinar las cesiones de dotaciones y espacios libres públicos para cubrir las reservas establecidas en la legislación urbanística
- .- definir el trazado y características básicas (morfológicas y tipológicas) de la red viaria interior así como su enlace con la red actual
- .- definir el trazado y características básicas de las redes de servicios tanto municipales (abastecimiento, saneamiento, depuración, evacuación de pluviales y alumbrado público) como no municipales (suministro de energía eléctrica y servicios de telefonía)
- .- definir los accesos y circulación de vehículos en el interior del ámbito de actuación así como su influencia en las infraestructuras actuales
- .- estimar los costes inherentes al desarrollo urbanístico para su posterior equidistribución a través del proyecto de actuación
- .- realizar un estudio económico financiero que permita conocer el impacto de esta actuación urbanística en las administraciones implicadas

TÍTULO III.- ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO III.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La delimitación del sector que se ha realizado corresponde al definido el instrumento de planeamiento

general de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35.- de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y

León; es decir, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística utilizando como límites sistemas

generales, terrenos de dominio público y otros elementos geográficos determinantes.

En nuestro caso, estos límites son:

.- lindero norte: carretera autonómica CL-510 y "Camino de Santa Marta"

.- lindero sur: U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)

.- lindero este: carretera CL-510 y U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano consolidado)

.- lindero oeste: "Camino de Santa Marta" y U.A.- nº 3 del antiguo sector UrR-2 (ahora suelo urbano

consolidado)

CAPÍTULO III.2.- USO GLOBAL PREDOMINANTE

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino

de Santa Marta" del P.G.O.U. se define como Uso Predominante el siguiente:

GLOBAL:

Residencial

CAPÍTULO III.3.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino

de Santa Marta" del P.G.O.U. se define como Usos Compatibles los siguientes:

GLOBAL:

Equipamiento

Terciario

Se definen como Usos Prohibidos todos los demás definidos en el Documento nº 4.- "Normativa

Urbanística (DN-NU)" que NO son compatibles NI predominante.

CAPÍTULO III.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino

de Santa Marta" del P.G.O.U. se establece como edificabilidad máxima la siguiente:

 $0,40\frac{m^2e}{m^2s}$ 

#### CAPÍTULO III.5.- SISTEMAS GENERALES

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen como superficie de sistemas generales:

- SS.GG. exteriores (SGE): 0,000 m<sup>2</sup> s - SS.GG. interiores (SGI): 0,000 m<sup>2</sup> s

#### CAPÍTULO III.6.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen como:

$$DENSIDAD_{MÁXIMA} = 25$$
 viviendas/ha
$$DENSIDAD_{MÍNIMA} = 20$$
 viviendas/ha

#### CAPÍTULO III.7.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen el siguiente mínimo:

$$INDICE_{INTEGRACIÓN-SOCIAL} = 30,00\%$$

#### CAPÍTULO III.8.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\begin{split} &\acute{I}NDICE_{VARIEDAD-USO}^{M\acute{A}XIMO} = 20,00\% (Edificabilidad_{TOTAL}) \\ &\acute{I}NDICE_{VARIEDAD-USO}^{M\acute{I}NIMO} = 10,00\% (Edificabilidad_{TOTAL}) \end{split}$$

#### CAPÍTULO III.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\begin{split} &\acute{I}NDICE_{VARIEDAD-TIPOL\acute{O}GICA}^{M\'{I}NIMO} = 30,00\% (vivienda-colectiva) \\ &\acute{I}NDICE_{VARIEDAD-TIPOL\acute{O}GICA}^{M\'{I}NIMO} = 60,00\% (vivienda-unifamiliar) \end{split}$$

#### **CAPÍTULO III.10.- OTRAS**

La ficha correspondiente al sector fija otras dos determinaciones de ordenación general potestativas del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) y son las siguientes:

- .- 1<sup>a</sup>: las tipologías de vivienda colectiva se consolidarán al frente del "Camino de Santa Marta" con el fin de enfatizar la entrada al municipio y dotar de servicios terciarios (en PB y 1<sup>a</sup>) al tejido de viviendas unifamiliares que se desarrolla en la zona
- .- 2<sup>a</sup>: se deberá dar continuidad a los viarios de los polígonos residenciales colindantes
- .- 3ª: la localización del sistema local de espacios libres públicos contenido en el plano de Ordenación es vinculante

#### TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

#### CAPÍTULO IV.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación que se plantea responde a los objetivos declarados en el Título II.- "Objetivos y Propuestas de Ordenación" del presente documento y viene definida por la trama urbana perimetral característica del sector, su accesibilidad, conexión con ámbitos colindantes y deseos de la propiedad mayoritaria que tiene la iniciativa del presente P.E.R.I.

La ordenación propuesta contempla la distribución de usos y aprovechamientos en nueve (9) ámbitos de zonificación diferenciados cuyas condiciones específicas de uso y edificación se indican y regulan en las ordenanzas.

La edificabilidad lucrativa atribuida al sector se establece en 14.289,264 m² e distribuida entre las diferentes manzanas tal y como figura en:

- .- plano de Ordenación (DN-PO-01.1.)- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación"
- .- fichas individualizadas de las manzanas

Es muy importante destacar que bajo la denominación genérica de "manzana" se encuadran áreas homogéneas de uso y edificación que se podrán dividir para su posterior desarrollo urbanístico.

Adicionalmente, se ha determinado una única de actuación aunque posteriormente durante la redacción del Proyecto de Actuación se contemple la posibilidad de fijar unidades adicionales por aplicación del contenido del artículo 240.- apartado 3.- del RUCyL (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio).

Las diferentes zonas definidas en función de los usos y aprovechamientos previstos son las siguientes:

#### IV.1.1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

En este grupo se incluyen las parcelas susceptibles de acoger edificaciones de uso residencial unifamiliar con diferentes tipologías (aislada, pareada y adosada) con dos plantas (B+I+BC).

Las características principales de esta zona son las siguientes:

.- superficie total:  $23.492,229 \text{ m}^2 \text{ s}$ .- edificabilidad lucrativa:  $9.000,000 \text{ m}^2 \text{ e}$ .- edificabilidad no lucrativa:  $0,000 \text{ m}^2 \text{ e}$ 

#### Se distinguen las siguientes manzanas:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD LU	CRATIVA RESIDENCIAL	EDIF. LUCRATIVA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
PARCELA	PARCELA	PARCELA	UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVAPROTEGIDA	TERCIARIA	NO LUCRATIVA	MINIMO Y MÁXIMO
MI	3.517,494 m <sup>4</sup> s	R.V.U.	1.347,571 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	II,000 m² e	6 - 9 uds
M3	5.254,401 m² s	R.V.U.	2.012,989 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m° e	10 - 12 ods
M5	3.582,415 m <sup>a</sup> s	R.V.U	1.372,443 m² e	0,000 m² e	0.000 m² e	0,000 m² e	7 - 9 uds
M6	2.629,708 m <sup>4</sup> s	R.V.O.	1.007,455 m² e	0,900 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	5 - 6 uds
M7	3.508,211 m² s	RVU	3.259,542 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	16 - 20 ods
Z SUP. PARCELAS =	23.492,229 m² s						
	ΣEDIF RESIDEN	CIAL PARCELAS =	9.000,000 m² e	0,000 m² e			9
	9		I	EDIF. TERCIARIA PARCELAS =	0,000 m² e	0,000 m² e	1
				Σ۷	TVIENDAS MĪNIMAS Y	MÁXIMAS SECTOR-	44 - 56 uds

#### IV.1.2.- RESIDENCIAL COLECTIVA + TERCIARIO:

En esta zona se ubicará la vivienda colectiva protegida así como el uso terciario al que obliga una de las determinaciones de ordenación general potestativa del Ayuntamiento vinculadas al "Camino de Santa Marta".

Las características principales de esta zona son las siguientes:

- superficie total: 2.295,517 m² s
 - edificabilidad lucrativa: 5.289,264 m² e
 - edificabilidad no lucrativa: 0,000 m² e

#### Se ha definido una única manzana:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	nzo	EDIFICABILIDAD LU-	CRATIVA RESIDENCIAL	EDIF. LUCRATIVA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
PARCELA	PARCELA	PARCELA	UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVAPROTEGIDA	TERCIARIA	NO LUCRATIVA	MÍNIMO Y MÁXIM
IA3	2.295,517 m <sup>4</sup> s	ECA	0,000 m² e	3.859,264 m² e	1.430,000 m² e	0,000 m² e	28 - 31 uds
E SUP PARCELAS =	2.295,517 m² s	77		10.	8		2
	EDIF. RESIDEN	CIAL PARCELAS=	0,000 m² e	3.859,264 m² e			
-			Σ	EDIF, TERCIARIA PARCELAS =	1.430,000 m <sup>e</sup> e	0,000 m² e	1
	3.5			ΣV	IVIENDAS MÍNIMAS Y	MÁXIMAS SECTOR :	28 - 33 uds

#### IV.1.3.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

En esta zona se incluyen los terrenos destinados a equipamiento público que forman junto con los espacios libres públicos del sector, el conjunto de sistemas locales de cesión del sector.

Las características principales de esta zona en el total de la actuación son las siguientes:

.- superficie total: 1.428,995 m<sup>2</sup> s

edificabilidad lucrativa: 0,000 m² e
 edificabilidad no lucrativa: 0.000,000 m² e

#### Se dispone de una única manzana:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LU- UNIFAMILIAR LIBRE	CRATIVA RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	EDIF. LUCRATIVA TERCIARIA	NO LUCRATIVA	N° VIVIENDAS MÍNIMO Y MÁXIMO
1/1/2	1.428,995 m² s	Eq. Ph.	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	II, DIID m³ e	D - D uda
Z SUP PARCELAS =	1.428,995 m² s	70 70		K.	3		2
	Σ EDIF, RESIDEN	CIAL PARCELAS=	0,000 m² e	0,000 m² e			
			Σ	EDIF. TERCIARIA PARCELAS =	0,000 m² e	0,000 m² e	1
	12		I VIVIENDAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS SECTOR = 0 - 0 udo				D - D uda

#### IV.1.4.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

El sistema local de espacios libres públicos proyectado con la ordenación detallada propuesta se sitúa, exclusivamente, en el lugar indicado en la ficha correspondiente del sector a continuación del fijado por la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado).

La superficie total de las parcelas destinadas a sistema local de espacios libres públicos asciende a 2.143,987 m² s.

#### Se dispone de una única manzana:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PARCELA	EDIFICABILIDAD LU- UNIFAMILIAR LIBRE	CRATIVA RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	EDIF. LUCRATIVA TERCIARIA	NO LUCRATIVA	N° VIVIENDAS MÍNIMO Y MÁXIMO
M4	2.143,987 m² s	ELR	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	II,000 m³ e	0 - 0 uds
Z SUP PARCELAS =	2.143,987 m² s	7		C.	3		2
	EDIF RESIDEN	CIAL PARCELAS=	0,000 m² e	0,000 m² e		g	
-			Σ	EDIF. TERCIARIA PARCELAS =	0,000 m² e	0,000 m² e	1
	12			IV	IVIENDAS MÍNIMAS Y	MÁXIMAS SECTOR:	0 - D uda

#### IV.1.5.- SERVICIOS URBANOS:

Dentro de este grupo se agrupan las parcelas destinadas a alojar en el futuro los servicios urbanos necesarios e imprescindibles para el funcionamiento de la actuación (centro de transformación).

La superficie total de las parcelas destinadas a servicios urbanos asciende a 20,558 m² s.

#### Se ha fijado una única manzana:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	fizo			EDIF. LUCRATIVA	EDIFICABILIDAD	
PARCELA	PARCELA	PARCELA	UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVAPROTEGIDA	TERCIARIA	NO LUCRATIVA	MINIMO Y MÁXIM
M9	20,558 m² s	(11)	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² é	D - D urks
Z SUP PARCELAS =	20,558 mFs	77		10.	3		2
	Σ EDIF, RESIDEN	CIAL PARCELAS=	0,000 m² e	0,000 m² e		e e	
			Σ	EDIF. TERCIARIA PARCELAS =	0,000 m² e	0,000 m² e	1
	13			ΣV	iviendas mínimas y	MÁXIMAS SECTOR :	D - D uda

#### IV.1.6.- RED VIARIA:

La red viaria (entendida como tal el conjunto de calzadas, aceras y aparcamientos del sector) está proyectada para dar acceso a todas las parcelas de tal manera que coexistan el tráfico rodado de vehículos y el peatonal y dentro de la cual podemos distinguir varios tipos de viales:

- .- *Vial tipo "A":* es el mayoritario dentro del ámbito de actuación. Dispone de una acera de 1,80 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m, dos carriles de 3,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 11,60 m. Se corresponde con la sección tipo 1-1' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".
- .- Vial tipo "B": es el vial situado más al sur del sector y más estrecho debido a la proximidad de las edificaciones actuales. Dispone de una acera de 1,80 m, dos carriles de 3,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 9,60 m y se corresponde con la sección tipo 2-2' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".
- .- Vial tipo "C": es el vial situado más al oeste del sector y es el más ancho debido a existencia de la manzana para vivienda colectiva. Dispone de una acera de 1,80 m, dos carriles de 3,00 m, una banda de aparcamiento en batería de 5,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 14,60 m y se corresponde con la sección tipo 3-3' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".
- .- Vial tipo "D": es el más corto dentro del ámbito de actuación. Dispone de una acera de 1,80 m, una banda de aparcamiento en batería de 5,00 m, un carril de 3,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 11,60 m. Se corresponde con la sección tipo 4-4' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".

El resumen de las magnitudes superficiales más importantes es el que a continuación se indica:

Σ SUPERFICIE TOTAL SECTOR =	6.362,431 m² s
Aparcamientos	1.052,011 m² s
Aceras	2.027,262 m² s
Calzadas	3.262,600 m² s
Σ SUPERFICIE VIARIO =	6.341,873 m²s

La configuración de la red viaria se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".

# CAPÍTULO IV.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PARÁMETROS ORDENACIÓN GENERAL

#### IV.2.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.01.1).- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación", la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

- Edificabilidad Total Parcelas =  $14.289,264 \text{ m}^2 \text{ e} (=9.000,000+3.859,264+1.430,000)$ 

.- Superficie Total Sector = 35.723,159 m<sup>2</sup> s

Por lo tanto, la edificabilidad asciende a:

$$\frac{14.289,264m^{2}e}{35.723,159m^{2}s} = 0,40000 \, m^{2}e / m^{2}s \le 0,40000 \, m^{2}e / m^{2}s \Longrightarrow \Rightarrow \quad \textbf{CUMPLE}$$

#### IV 2 2 - SISTEMAS GENERALES:

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.01.1).- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación", la ordenación detallada propuesta NO ha asignado ni sistemas generales exteriores ni interiores

$$NO-SISTEMAS-GENERALES \Rightarrow \Rightarrow \Rightarrow$$
 **CUMPLE**

#### IV.2.3.- DENSIDAD DE VIVIENDAS:

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.01.1).- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación", la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

.- Número Mínimo Viviendas = 72 uds

.- Número Máximo Viviendas = 89 uds

.- Superficie Total Sector =  $3,5723159 \text{ has} (=35.723,159 \text{ m}^2 \text{ s})$ 

Por lo tanto, la densidad mínima de viviendas asciende a:

$$\frac{72uds}{3,57323159has} = 20,1498 \frac{viv}{has} \ge 20,0000 \frac{viv}{has} \Rightarrow \Rightarrow \Rightarrow \text{CUMPLE}$$

De la misma manera, la densidad máxima de viviendas asciende a:

$$\frac{89uds}{3,57323159has} = 24,9074 \frac{viv}{has} \le 25,0000 \frac{viv}{has} \Longrightarrow \Longrightarrow$$
 **CUMPLE**

#### IV.2.4.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL:

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.01.1).- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación", la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

.- Edificabilidad Residencial Protegida Sector = 3.859,264 m<sup>2</sup> e

.- Edificabilidad Residencial Total Sector = 12.859,264 m<sup>2</sup> e (=9.000,000+3.859,264)

Por lo tanto, el índice de integración social asciende a:

$$\frac{3.859,264m^2e}{12.859,264m^2e}*100 = 30,0115\% \ge 30,0000\% \Rightarrow \Rightarrow \Rightarrow \text{CUMPLE}$$

#### IV.2.5.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO:

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.01.1).- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación", la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

Edificabilidad Terciaria Pública Sector = 458,590 m² e
 Edificabilidad Terciaria Privada Sector = 971,410 m² e
 Edificabilidad Total Sector = 14.289,264 m² e

Por lo tanto, el índice de variedad de uso asciende a:

$$\frac{1.430,000m^2e}{14.289,264m^2e}*100 = 10,0075\% \ge 10,0000\% \Longrightarrow \Longrightarrow \qquad \textbf{CUMPLE}$$
 
$$\frac{1.430,000m^2e}{14.289,264m^2e}*100 = 10,0075\% \le 20,0000\% \Longrightarrow \Longrightarrow \qquad \textbf{CUMPLE}$$

#### IV.2.6.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA:

Tal y como se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.01.1).- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Zonificación", la ordenación detallada propuesta ha definido los siguientes parámetros:

- Edificabilidad Residencial Colectiva Sector = 3.859,264 m² e - Edificabilidad Residencial Unifamiliar Sector = 9.000,000 m² e

- Edificabilidad Residencial Total Sector = 12.859,264 m² e (=9.000,000+3.859,264)

Por lo tanto, el índice de variedad tipológica (vivienda colectiva) asciende a:

$$\frac{3.859,264m^2e}{12.859,264m^2e}*100 = 30,0115\% \ge 30,0000\% \Rightarrow \Rightarrow \Rightarrow \text{ CUMPLE}$$

De la misma manera, el índice de variedad tipológica (vivienda unifamiliar) asciende a:

$$\frac{9.000,000m^2e}{12.859,264m^2e}*100 = 69,9885\% \ge 60,0000\% \implies \Rightarrow \qquad \textbf{CUMPLE}$$

#### IV.2.7.- OTRAS:

En la ficha correspondiente al sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" definida en el P.G.O.U. se incorporan otros dos parámetros de ordenación general que son los siguientes:

- .- 1°.- Las tipologías de vivienda colectiva se consolidarán en el frente del "Camino de Santa Marta" con el fin de enfatizar la entrada el municipio y dotar de servicios terciarios (en PB y P1<sup>a</sup>) al tejido de viviendas unifamiliares que se desarrolla en la zona →→ CUMPLE pues así se ha dispuesto (Manzana M8)
- .- 2°.- Se deberá dar continuidad a los viarios de polígonos residenciales colindantes →→ CUMPLE pues la calle paralela a la carretera autonómica CL-510 conecta el "Camino de Santa Marta" con el viario existente en la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado).

P.E.R.I. SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA" P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SA) – DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV) –

- DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- 1.T.U. 1/2.011-

.- 3ª.- La localización del sistema local de espacios libres públicos contenido en el plano de Ordenación

es vinculante  $\rightarrow \rightarrow$  CUMPLE

CAPÍTULO IV.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS

IV.3.1.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 106.- punto 1.- apartado a.- del Reglamento de

Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio "la reserva de suelo para el

sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos: en suelo urbano no consolidado, 10 metros

cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables".

Por tanto, tenemos:

.- 10 m<sup>2</sup> suelo / 100 m<sup>2</sup> edificables:

1.428,927 m<sup>2</sup> s

Por tanto, la reserva mínima que se debe disponer para equipamiento público en el ámbito de actuación

según la normativa vigente asciende a 1.428,927 m² s.

Como se ha indicado, en los puntos IV.1.3.- "Equipamiento público", se destina la parcela M2 a tal uso por

lo que el total asignado es de

1.429,184 m<sup>2</sup> s > 1.428,927 m<sup>2</sup> s  $\rightarrow \rightarrow$  CUMPLE

IV.3.2.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 105.- punto 1.- apartado a.- del Reglamento de

Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio "la reserva de suelo para el

sistema local de espacios libres públicos del sector, debe alcanzar al menos: en suelo urbano no consolidado, 15

metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables".

Por tanto, tenemos:

.-  $15 \text{ m}^2$  suelo /  $100 \text{ m}^2$  edificables:

 $2.143,390 \text{ m}^2 \text{ s}$ 

Por tanto, la reserva mínima que se debe disponer para espacio libre público en el ámbito de actuación

según la normativa vigente asciende a 2.143,390 m² s.

Como se ha indicado, en los puntos IV.1.4.- "Espacio Libre Público", se destina la parcela M4 a tal uso por

lo que el total asignado es de

2.149,747 m<sup>2</sup> s > 2.143,390 m<sup>2</sup> s  $\rightarrow \rightarrow$  CUMPLE

#### IV.3.3.- PLAZAS DE APARCAMIENTO:

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 104.- punto 1.- apartado b.-) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 6/2.016, de 3 de marzo "debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público"

De la misma manera y según lo preceptuado en el artículo 104.- punto 3.- apartado b.- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 6/2.016, de 3 de marzo "en suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento puede admitir la reducción de reserva hasta en un 50% en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector. Las actuaciones de regeneración y renovación urbana quedarán eximidas de la reserva".

Por tanto, tenemos:

.- 1 ud plaza / 100 m² edificables: 143 uds (la mitad de ellas en suelo público)

Por tanto, la reserva mínima que se debe disponer para plazas de aparcamientos en el ámbito de actuación según la normativa vigente asciende a 72 uds de las cuales 2 uds deberá ser para personas con movilidad reducida.

Como se ha indicado, en el plano de Ordenación (DN-PO-02.1.)- "PLANOS DE ORDENACIÓN: Cumplimiento de Reservas" se reservan 97 uds para aparcamientos + 2 uds para personas con movilidad reducida.

97 uds  $\rightarrow \rightarrow$  CUMPLE

#### CAPÍTULO IV.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 107 RUCYL

#### IV.4.1.- REPARTO DE EDIFICABILIDADES POR USOS

El sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" tiene el siguiente reparto de edificabilidad LUCRATIVA en función de los usos:

.- 9.000,000 m<sup>2</sup> e residencial unifamiliar libre .- 3.859,264 m<sup>2</sup> e residencial colectiva protegida

terciario privado .- 971,410 m<sup>2</sup> e .- 458,590 m<sup>2</sup> e terciario público

#### IV.4.2.- JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Conforme a las determinaciones del artículo 102.- del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio), al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, se asignarán JUSTIFICADAMENTE los coeficientes de ponderación para cada uso.

Concretamente, en su apartado a.- se determina que "los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la UNIDAD".

Igualmente, en su apartado b.- se fija que "en particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector".

Dado que nuestro uso global predominante es el "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE", se le asigna al mismo la unidad (1,00).

$$C_{\textit{Ponderación}}^{\textit{Vivienda-Unifamiliar-Libre}} = 1,\!00$$

Es imprescindible destacar que le asignamos un valor de 1.500,00 € / m² útil al uso residencial de vivienda unifamiliar libre.

IV.4.2.1.- Coeficiente Vivienda Colectiva Protegida:

Para determinar el precio máximo de venta de la vivienda protegida será de general aplicación la Orden FOM/85/2.010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y referencia para el alquiler en Castilla y León. Así, tenemos:

.- artículo nº 1: Carbajosa de la Sagrada → Ámbito Municipal nº 2

Vivienda Régimen General (superficie útil máx. 90 m²) → Coef. Precio máx. = 1,60 .- artículo nº 2:

Adicionalmente, será de obligada aplicación el contenido del Real Decreto 2.066/2.008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2.009/2.012, especialmente el contenido del artículo nº 9 en el que se define el "Módulo Básico Estatal (MBE)" como "la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta (...)".

De la misma forma, mediante lo preceptuado en el artículo único de la resolución de 13 de febrero de 2.012 de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de enero de 2.012 por el cual se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2.012, se fija el mismo en 758,00 € / m² útil.

Por tanto, el precio máximo por m<sup>2</sup> útil de venta para una vivienda de régimen general en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) para el año 2.012, se fija en:

$$758,00 \frac{6}{m^2 \acute{u}til} *1,60 = 1.212,80 \frac{6}{m^2 \acute{u}til}$$

Suponiendo que una vivienda de 90 m² útiles de superfície, ocupa 112,50 m² construidos, el precio máximo de venta por m² construido de una vivienda libre es de:

Finalmente, el coeficiente de ponderación de la vivienda colectiva protegida asciende a:

$$C_{Ponderación}^{Vivienda-Colectiva-Protegida} = \frac{1.212,80}{1.500,00} \frac{\text{m}^2 u}{m^2 u} = 0,8085 \rightarrow 0,80$$

# IV.4.2.2.- Coeficiente Terciario (Privado y Público):

Con el mismo razonamiento que en el apartado anterior y dado que podemos establecer un precio para la edificabilidad de uso terciario de  $250,00 \in /$  m² útil, el coeficiente de ponderación del uso terciario asciende a:

$$C_{Ponderación}^{Terciario} = \frac{250,00 \text{ m}^2 u}{1.500,00 \text{ m}^2 u = 0,1667 \rightarrow 0,50}$$

# IV.4.3.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio se calcula de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 107.- del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificado parcialmente por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual "al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total conforme a las siguientes reglas:

- a.-) el aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas
- b.-) los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. 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 total del sector
- c.-) los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o alguno de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad
- d.-) de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que están afectadas a su nuevo destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la ordenación"

Los números son los que se indican a continuación:

.- superficie total del sector: 35.723,159 m² s

.- superficie dotaciones públicas: 0,000 m² s

.- superficie neta sector: 35.723,159 m² s

.- índice edificabilidad:  $0,40 \text{ m}^2 \text{ e} / \text{m}^2 \text{ s}$ 

 $14.289,264 \text{ m}^2 \text{ e} (= 35.723,159 *0,40)$ .- edificabilidad total sector:

.- reparto edificabilidad: 9.000,000 m<sup>2</sup> e residencial unifamiliar libre

> 3.859,264 m<sup>2</sup> e residencial colectiva protegida

971,410 m<sup>2</sup> e terciario privado 458,590 m<sup>2</sup> e terciario público

uso residencial unifamiliar libre .- coeficientes ponderación: 1.00

> 0,80 uso residencial colectiva protegida

0,50 uso terciario privado y público

.- aprovechamiento total:

$$APROV_{TOTAL} = (9.000,000*1,00) + (3.859,264*0,80) + (971,410*0,50) + (458,590*0,50) = 12.802,411m^2u$$

.- aprovechamiento medio:

$$\frac{12.802,411m^2uap}{(35.723,159-0,000)m^2} = 0,3583784682 \frac{m^2uap}{m^2s}$$

Por lo tanto, con las condiciones expresadas en este documento, EL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" DEL P.G.O.U. DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA) CON LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA Y EL REPARTO DE EDIFICABILIDADES EXPRESADO ASCIENDE A

# 0,3583784682 m<sup>2</sup> uapr / m<sup>2</sup> s en el uso predominante

# CAPÍTULO IV.5.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

#### **IV.5.1.- GENERALIDADES:**

Debido a la diferencia de criterio y "necesidades" de los diferentes propietarios que están englobados por el P.G.O.U. en el sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta", se ha decidido la división del mismo en dos unidades de actuación ya que existe un propietario que NO tiene nada edificado en su parcela mientras que el resto, en mayor o menor medida, cuentan con edificaciones, instalaciones, piscinas y tenadas que dificultan enormemente la gestión completa del sector.

Esto es posible debido a la aplicación de lo preceptuado en el artículo 26.- punto 2.- del RUCyL (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual "los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos cotados en el artículo 21.- o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación".

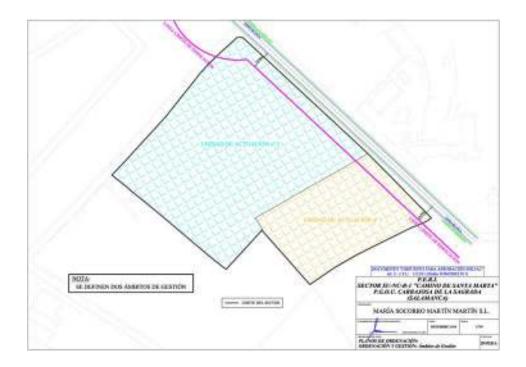
Dicho argumento queda ratificado en el artículo 108.- punto 1.- del mismo RUCyL (también modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual "al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación".

Las reglas establecidas para establecer las unidades de actuación quedan fijadas en el punto 2.- del artículo 108.- del RUCyL (modificado parcialmente por Decreto 45/2.009, de 9 de julio y por Decreto 6/2.016, de 3 de marzo):

- 1°.- deben delimitarse de tal forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad
- 2°.- en suelo urbanizable pueden ser discontinuas tan solo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas
- 3°.- deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que se dificulte la urbanización completa de cada dotación o de cada fase susceptible de ejecución autónoma

# IV.5.2.- DELIMITACIÓN PROPUESTA:

En el plano de Ordenación DN-PO.01.4.- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Ámbitos de Gestión" del Documento nº 5.- "Planos de Ordenación (DN-PO)" se grafía la delimitación en Unidades de Actuación propuesta.



# IV.5.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 108 RUCYL

Según se ha indicado en el punto anterior, tenemos:

- 1°.- SI cumplimiento determinaciones planeamiento urbanístico (P.G.O.U. y P.E.R.I.) →→ CUMPLE
- 2º.- SI cumplimiento conjunto deberes urbanísticos (cesión, urbanización y edificación) →→ CUMPLE
- 3°.- NO parcelas inedificables, NO restos vial o zona verde, SÍ ejecución autónoma  $\longrightarrow$  CUMPLE

# CAPÍTULO IV.6.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ORD/VIV/561 - 2.010

En este apartado se pretende justificar y garantizar el cumplimiento adecuado de la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2.010 por la que se desarrolla "el documento técnico de condiciones básica de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

# IV.6.1.- ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE:

En aplicación del contenido del artículo 5 de la mencionada Orden Ministerial, todos los itinerarios peatonales son accesibles ya que, con la ordenación detallada propuesta, se garantiza el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

Así mismo, siempre existe más de un itinerario posible entre dos puntos y se cumplen los siguientes requisitos

- a.-) discurren siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
- b.-) en todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
  - c.-) en todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
  - d.-) no presentan escalones aislados ni resaltes.
  - e.-) los desniveles se salvan de acuerdo con las características fijadas en los artículos 14, 15, 16 y 17.
  - f.-) la pavimentación reúne las características definidas en el artículo 11.
  - g.-) la pendiente transversal máxima es del 2,00%.
  - h.-) la pendiente longitudinal es inferior en todos los casos a la máxima del 6,00%.
- i.-) en todo su desarrollo se dispone de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
  - j.-) se dispondrá una correcta señalización y comunicación.

# IV.6.2.- PARQUES Y JARDINES:

En aplicación de las determinaciones del artículo 7.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

1.-) todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines estarán conectados entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

- 2.-) en estos itinerarios peatonales accesibles se utilizarán tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del Próctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. No se utilizarán tierras sueltas, grava o arena.
  - 3.-) el mobiliario urbano (fijo o móvil, permanente o temporal) cumplirá lo establecido para ello.
- 4.-) se dispondrán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26.
- 5.-) se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 e incluirá, como mínimo, información relativa a ubicación y distancias.

# IV.6.3.- SECTORES DE JUEGO:

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 8.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1.-) estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.
- 2.-) los elementos de juego (fijos o móviles, temporales o permanentes) permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.
- 3.-) se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.
  - 4.-) las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:
    - a) su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.
    - b) estarán a una altura de 0,85 m como máximo.
    - c) tendrán un espacio libre inferior mínimo de 70\*80\*50cm (altura\*anchura\*fondo)
- 5.-) junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

# IV.6.4.- ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 10.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1.-) se garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.
- 2.-) los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

#### **IV.6.5.- PAVIMENTOS:**

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 11.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1.-) el pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.
- 2.-) se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.

# IV.6.6.- REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE LA INSTALACIÓN:

En aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 12.- de la Orden Ministerial, el contenido del Proyecto de Urbanización deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1.-) las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.
- 2.-) las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:
  - a) cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.
  - b) cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.
  - c) cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
  - d) los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
  - e) estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

# CAPÍTULO IV.7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO PRESCRIPCIONES LEY 4/2.007, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

En este capítulo se pretende justificar que la ordenación detallada propuesta en el P.E.R.I. que aquí se desarrolla cumple con las determinaciones de la Ley 4/2.007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Primeramente y según el artículo 1.- "Objeto de la ley" de la misma se fija que "el objeto de esta Ley es la ordenación y regulación de las actuaciones y actividades dirigidas a la protección de las personas frente a los riesgos derivados de fenómenos naturales, tecnológicos o sociales" por lo que serán ellos los objetos de estudio.

Igualmente, en el artículo 12 apartado 1.- "La ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de riesgos" se indica que "este informe (al que se someterán los instrumentos de planeamiento urbanístico) será vinculante en relación a las materias reguladas en esta Ley. Por ello habrán de respetarse las condiciones que se impongan en cuanto a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente; en su caso, si los riesgos desaconsejan completamente el aprovechamiento urbanístico de un ámbito determinado sobre él no deberá permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con dichos riesgos" por lo que se procede a estudiar esas materias.

De la misma manera, en el punto 2 del mismo artículo se fija que "cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y control de riesgos".

Para determinar los riesgos, se toman las indicaciones realizadas por la Dirección General de Protección Civil del Ministerio de Fomento la cual diferencia los siguientes:

#### .- RIESGOS NATURALES

- .- Meteorológicos
- .- Inundaciones
- .- Incendios forestales
- .- Aludes
- .- Tsunamis
- .- Movimientos del terreno

# .- RIESGOS TECNOLÓGICOS:

- .- Nucleares
- .- Radiológicos
- .- Químicos
- .- Asociados al transporte de mercancías peligrosas

# IV.7.1.- RIESGOS NATURALES:

# IV.7.1.1.- Meteorológicos:

Cuando las variables meteorológicas alcanzan determinados valores que se puedan calificar de extremos, la población, los bienes y las infraestructuras se encuentran expuestos a un posible peligro que se conoce como "riesgo meteorológico". Para evaluar las situaciones potencialmente peligrosas, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) dispone de sistemas de observación, predicción y vigilancia de la atmósfera, así como de procedimientos para informar a la sociedad y a las autoridades que así lo requieran.

Indudablemente este tipo de riesgos no son incompatibles con la ordenación detallada planteada por lo que no suponen un peligro para la misma.

IV.7.1.2.- Inundaciones:

Una inundación es la ocupación por parte del agua de zonas que habitualmente están libres de ésta bien por desbordamiento de ríos y ramblas o bien por subida de las mareas por encima del nivel habitual o avalanchas causadas por tsunamis.

No existe ninguna corriente de agua cercana al sector por lo que el riesgo es nulo.

IV.7.1.3.- Incendios Forestales:

Un incendio forestal es el fuego que avanza sin control sobre terreno forestal afectando a vegetación que no estaba destinada a arder. Cada vez más los incendios forestales acaban afectando a personas y bienes de naturaleza distinta a la forestal.

Una vez implantada y ejecutada la ordenación detallada propuesta (con las modificaciones introducidas como consecuencia de la tramitación ordinaria) no tendrá este riesgo.

IV.7.1.4.- Aludes:

Los aludes son ocasionados por la falta de homogeneidad de la capa de nieve y por la existencia, entre los límites de capas físicamente diferentes, de un agente que facilita el deslizamiento de una de ellas sobre otra subyacente.

Indudablemente en Carbajosa de la Sagrada no hay riesgo alguno de aludes.

IV.7.1.5.- Tsunamis:

Un tsunami o maremoto es una ola o un grupo de olas de gran energía que se producen cuando algún fenómeno extraordinario desplaza verticalmente una gran masa de agua.

Indudablemente en Carbajosa de la Sagrada tampoco tiene riesgo alguno de tsunamis.

IV.7.1.6.- Movimientos del Terreno:

Son movimientos bruscos del terreno generalmente producidos por disturbios tectónicos o volcánicos por lo que será de general aplicación la "Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación" aprobada por Real Decreto 997/2.002, de 27 de septiembre.

Dado que Carbajosa de la Sagrada se encuentra en una zona de muy baja "aceleración sísmica básica" (inferior a 0,04 g) según el "Mapa de peligrosidad sísmica" de dicha Norma y las construcciones que se desarrollarán en el ámbito son de "importancia normal", los riesgos naturales derivados de los movimientos del terreno son muy bajos y perfectamente controlables durante las fases de proyecto y construcción de las edificaciones.

IV.7.1.7.- Sequía:

Una sequía es un período extenso de tiempo en el que la disponibilidad de agua cae por debajo de los requerimientos estadísticos de una región.

El municipio de Carbajosa de la Sagrada cuenta con recursos hídricos suficientes para evitar que este fenómeno natural tenga ninguna incidencia en nuestro desarrollo urbanístico.

IV.7.1.8.- Terremotos:

El origen de la gran mayoría de los terremotos se encuentra en una liberación de energía producto de la actividad volcánica o a la tectónica de placas.

Se realizan las mismas consideraciones que para movimientos del terreno.

IV.7.1.9.- Volcanes:

Un volcán constituye el único intermedio que pone en comunicación directa la superfície terrestre con los niveles profundos de la corteza terrestre.

Se realizan las mismas consideraciones que para movimientos del terreno y terremotos.

IV.7.2.- RIESGOS TECNOLÓGICOS:

El desarrollo económico lleva implícita la aparición de tecnologías que proporcionan beneficios y bienestar pero cuyo uso puede dar lugar a accidentes con graves consecuencias para las personas, los bienes y el medio ambiente.

Tal es el caso de determinadas industrias químicas, centrales nucleares, instalaciones radiactivas y otros muchos procesos de producción y de transporte de sustancias peligrosas.

De ese modo y desde este punto de vista, los avances experimentados desde el punto de vista tecnológico y científico pueden suponer riesgos potenciales a tener en consideración:

.- nucleares

.- radiológicos

- .- químicos
- .- asociados al transporte de mercancías peligrosas

La prevención de esos fenómenos peligrosos o la reducción de sus consecuencias exceden la capacidad de autoprotección ciudadana y, por tanto, resulta necesaria la actuación de los poderes públicos, en tanto que son responsables de velar por la seguridad y la vida de las personas así como de la integridad de los bienes. Todos estos riesgos tecnológicos se controlan, desde el punto de vista del desarrollo urbanístico, de dos maneras:

.- a través de las ordenanzas indicadas en el Documento nº 4.- "Normativa Urbanística (DN-NU)" del P.E.R.I., asignando usos prohibidos y compatibles

.- a través de las licencias de edificación

# CAPÍTULO IV.8.- CUADROS SÍNTESIS

IV.8.1.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	uso	EDIFICABILIDAD LU-	CRATIVA RESIDENCIAL	EDIF. LUCRATIVA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
PARCELA	PARCELA	PARCELA	UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVAPROTEGIDA	TERCIARIA	NO LUCRATIVA	MINIMO Y MÁXIMO
MI	3.517,494 m <sup>4</sup> s	RVU.	1.347,571 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	6 - 9 uds
M2	1.428,995 m² s	Eq. Pb.	0,000 m² é	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	D - Duda
M3	5,254,401 m <sup>a</sup> s	R.V.U.	2.012,989 m² e	0,000 m² e	0.000 m² e	0,000 m² e	10 - 12 nds
M4	2.143,987 m <sup>4</sup> s	ELP	0,000 m² e	0,000 m³ e	0,000 m² e	0,000 m³ e	D - D uds
MS	3.582,415 m² s	R.V.U.	1.372,443 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	7 - 9 udo
M6	2.629,708 m#s	R.V.U.	1.007,455 m² e	0,000 m² e	0.000 m² e	0,000 m² e	5 - 6 uds
M7	8.508,211 m² s	RVU.	3.259,542 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	II,000 m² e	16 - 20 uds
M3	2.295,517 m <sup>4</sup> s	RCA	0,000 m² é	3.859,264 m² é	1.430,000 m² e	0,000 m² e	25 - 33 ads
M9	20,558 m² s	0.07	0,000 m <sup>a</sup> s	0,000 m² e	0.000 m² e	0,000 m² e	0 - 0 uds
E SUP. PARCELAS =	29.381,286 m°s				201		•
	I EDIF RESIDENCIAL PARCELAS=		9.000,000 m² t	3 859,264 m² é			
			7	FINE TERCIABIA DARCELAS -	1.430.000 m² n	0.000 m² s	1

I VIVIENDAS MINIMAS Y MÁXIMAS SECTOR =

E SUPERFICIE TOTAL SECTOR =	35 723 150 m² c
- Aparcamientor	1.052,011 m <sup>a</sup> s
- Aceras	2.027,262 m² s
- Calgadas	3.262,600 m <sup>2</sup> s
I SUPERFICIE VIARIO =	6.341,873 m² s

.- R.V.U.: Residencial vivienda unifamiliar libre

.- R.C.A.: Residencial vivienda colectiva protegida

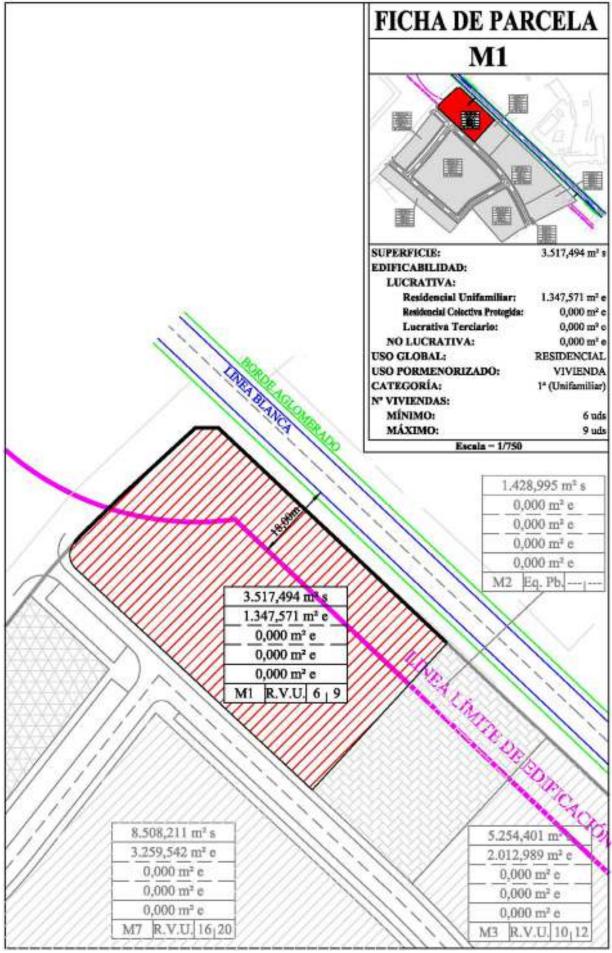
.- Eq. Pb.: Equipamiento público .- E.L.P.: Espacio Libre Público

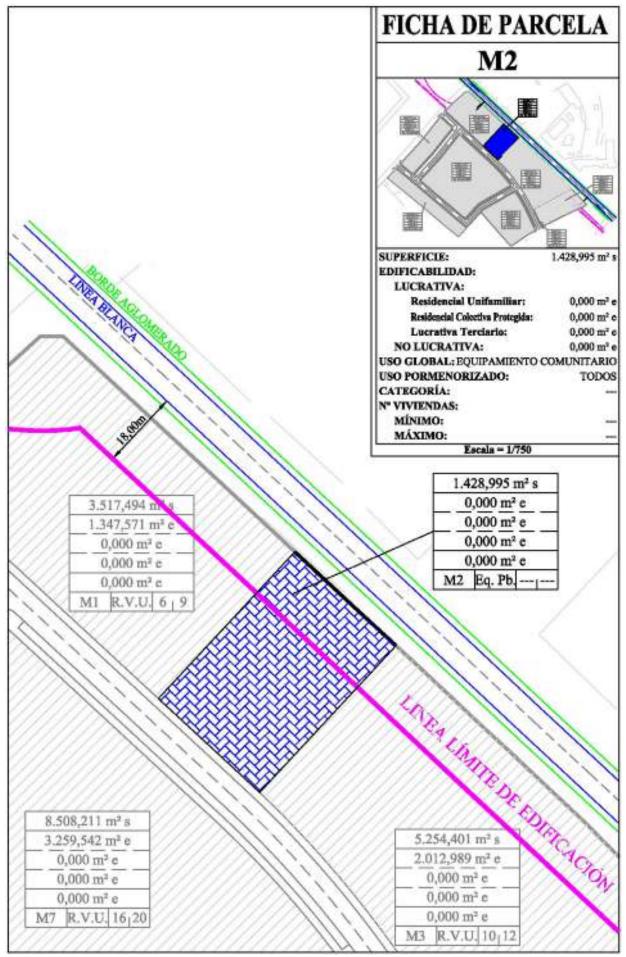
.- S.U.: Servicios Urbanos

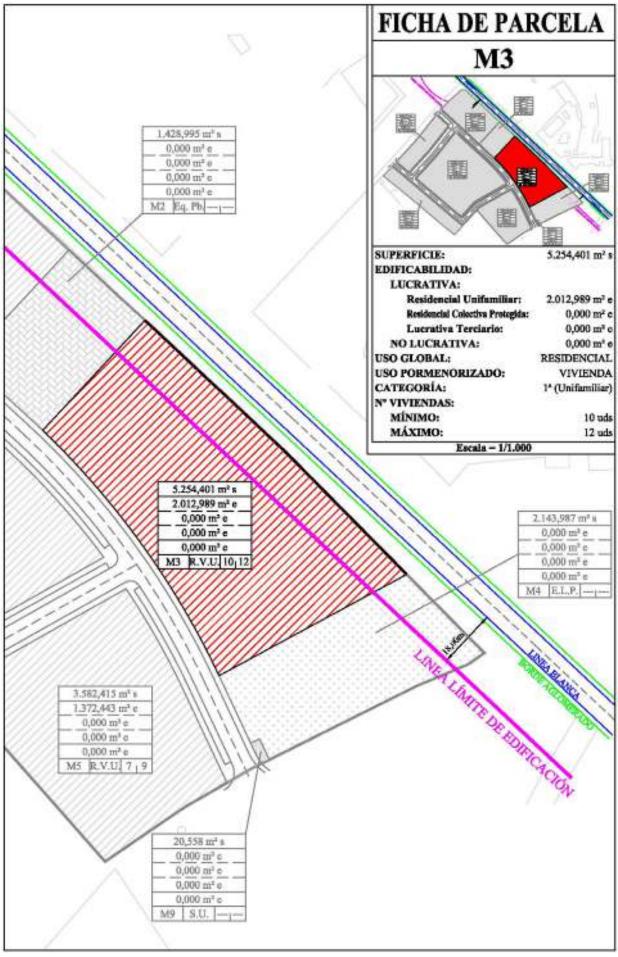
IV.8.2.- CUADRO JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS

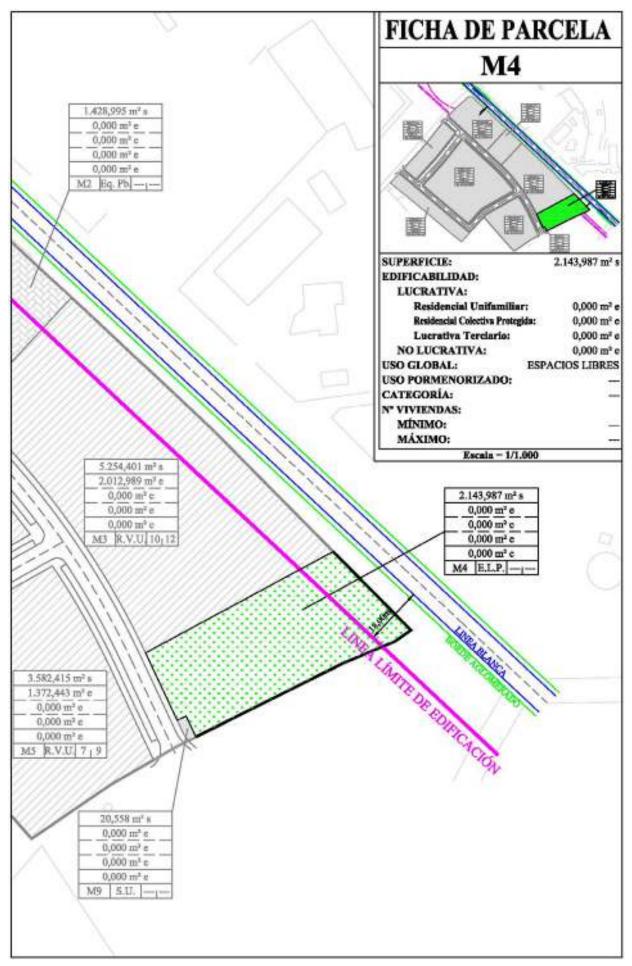
SISTEMA	RESERVA MÍNIMA	RESERVA ASIGNADA
EQUIPAMIENTO	10 m² suelo/100 m² edificables	1.428,995 m² s
PÚBLICO	$(1.428,927 \text{ m}^2 \text{ s})$	
ESPACIOS LIBRES	15 m² suelo/100 m² edificables	2.143,987 m² s
PÚBLICOS	$(2.143,390 \text{ m}^2 \text{ s})$	
APARCAMIENTOS	1 plaza/100 m <sup>2</sup> edificables	92 uds + 2 uds
	(72 uds)	

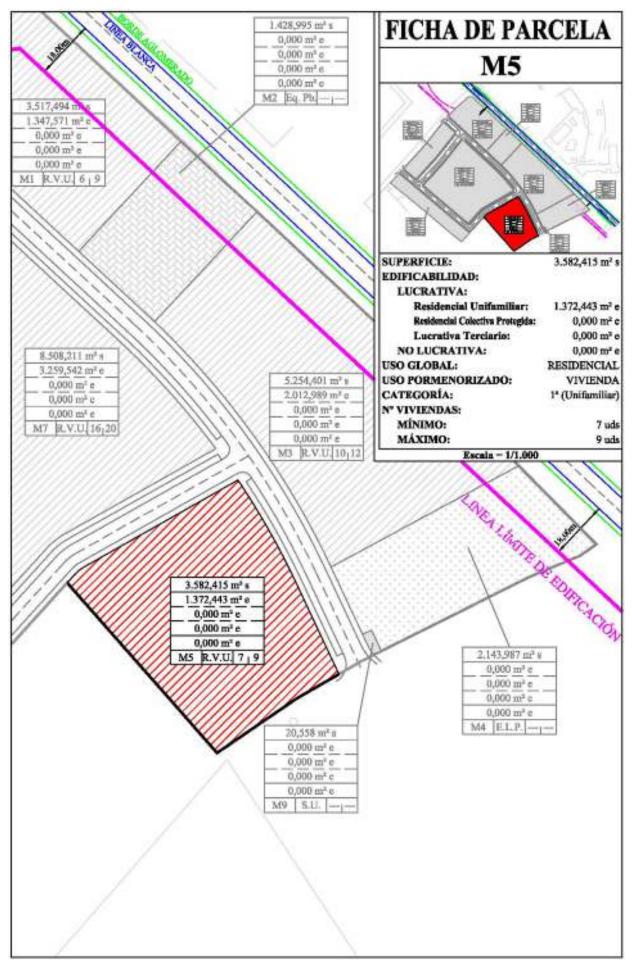
# IV.8.3.- FICHAS PARCELAS:

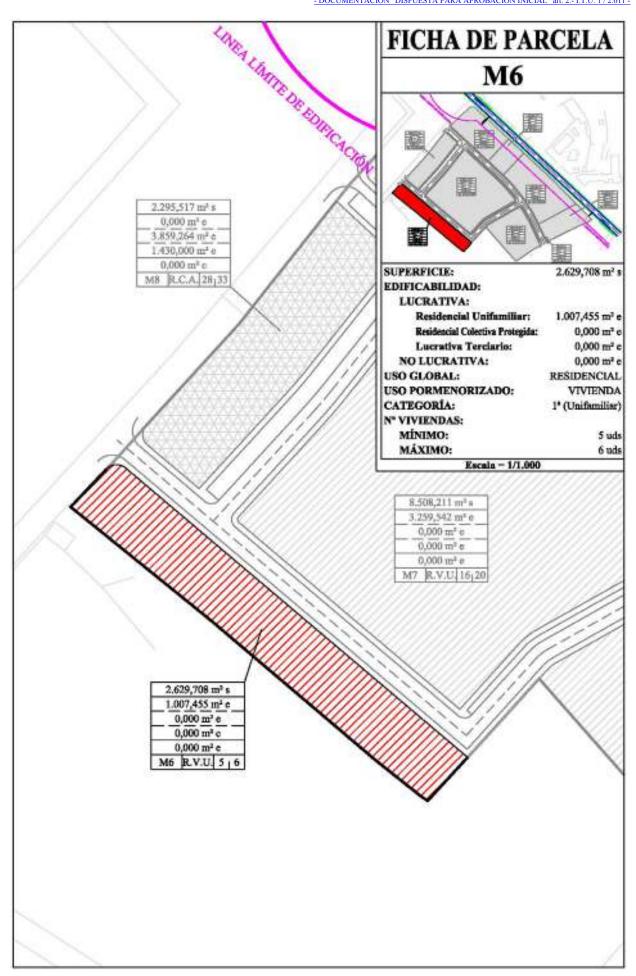


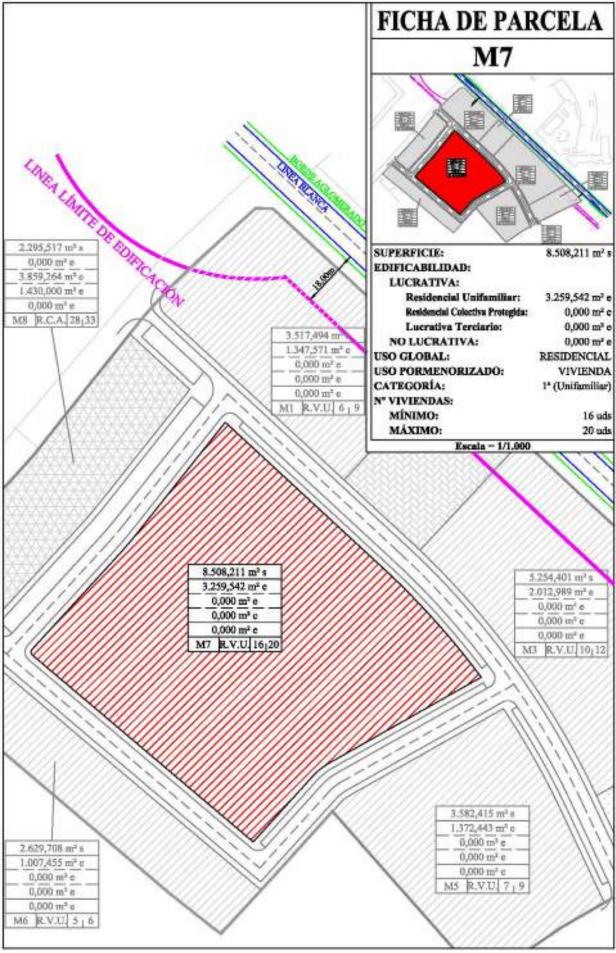


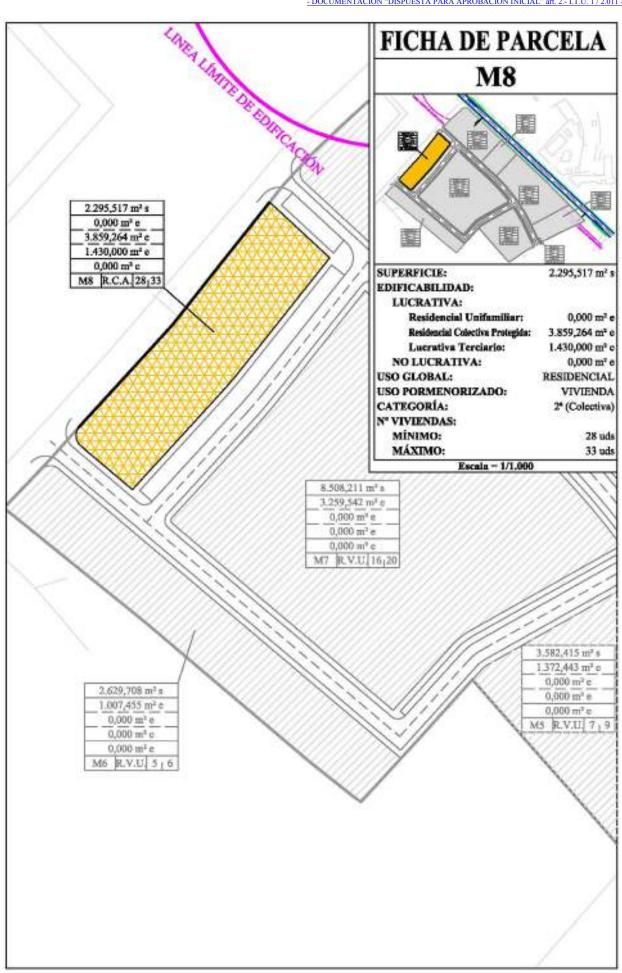














CAPÍTULO IV.9.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

IV.9.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA:

La solución propuesta está reflejada en los planos de ordenación que como documentación gráfica se acompañan al presente P.E.R.I. En caso de discrepancia entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la

segunda.

La ordenación propuesta ha pretendido reducir al mínimo posible las labores de transformación de unos terrenos de secano con una amalgama de edificaciones y construcciones totalmente irregulares previstas en el planeamiento con su red viaria que delimita las parcelas previstas tanto para su actividad edificatoria como para

maneamiento con su red viaria que definita las parceias previstas tanto para su actividad edificatoria como para

espacios libres públicos y dotaciones. La red viaria se adapta a la topografía (para evitar grandes movimientos de

tierra: desmontes y terraplenes).

Actualmente los accesos a las fincas se realizan a través del llamado "Camino de Santa Marta a Carbajosa"

y de la carretera autonómica CL-510.

Todas las parcelas resultantes tienen acceso desde el vial más próximo a través del correspondiente vado

que se definirá definitivamente en el momento en que se disponga de los proyectos de edificación de las parcelas.

IV.9.2.- TRÁFICO Y RED VIARIA:

IV.9.2.1.- Organización general:

La trama viaria planteada para el ámbito de actuación se encuentra formada por dos viales paralelos al

trazado de la carretera autonómica CL-510 uno de los cuales (el más al norte) conecta el "Camino de Santa Marta a

Carbajosa" y el viario existente en la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano) para cumplir con otras determinaciones de ordenación general fijadas para el sector. Así mismo se disponen dos calles

perpendiculares a ellas de tal forma que conecte las anteriormente mencionadas entre sí.

Las pendientes de estos viales oscilan entre el 0,7328% y el 3,000% de tal manera que se minimice el

movimiento de tierras que será preciso realizar.

IV.9.2.2.- Estudio del tráfico:

La situación del sector es tal que no se produce ningún volumen de tráfico de paso a través de él por lo que

la demanda de viajes que se generarán serán los producidos por los habitantes de las viviendas que forman parte del

mismo.

De acuerdo a las exigencias en cuanto a la dotación mínima de plazas de garaje, serán necesarias 143 unidades (1 ud en suelo público / 100 m² edificados) pero a este valor se le aplica un coeficiente reductor (0,75) ya que parte de la demanda será inducida por visitas no habituales y, por tanto, la media será inferior.

Por otro lado y dado que no se contemplan usos industriales, se considera que no existe tráfico de vehículos pesados.

De todo ello, el número de vehículos que se obtiene es de 108 unidades (143\*0,75) que con un coeficiente punta estimado de 4,00 (se supone que se reparte la demanda total de medio día en tres horas), la demanda final horaria asciende a 429 vehículos, valor que está muy del lado de la seguridad.

#### IV.9.2.3.- Características de la red viaria:

La red viaria (entendida como tal el conjunto de calzadas, aceras y aparcamientos del sector) está proyectada para dar acceso a todas las parcelas de tal manera que coexistan el tráfico rodado de vehículos y el peatonal y dentro de la cual podemos distinguir varios tipos de viales:

- .- *Vial tipo "A":* es el mayoritario dentro del ámbito de actuación. Dispone de una acera de 1,80 m, una banda de aparcamiento en línea de 2,00 m, dos carriles de 3,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 11,60 m. Se corresponde con la sección tipo 1-1' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".
- .- Vial tipo "B": es el vial situado más al sur del sector y más estrecho debido a la proximidad de las edificaciones actuales. Dispone de una acera de 1,80 m, dos carriles de 3,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 9,60 m y se corresponde con la sección tipo 2-2' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".
- .- Vial tipo "C": es el vial situado más al oeste del sector y es el más ancho debido a existencia de la manzana para vivienda colectiva. Dispone de una acera de 1,80 m, dos carriles de 3,00 m, una banda de aparcamiento en batería de 5,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 14,60 m y se corresponde con la sección tipo 3-3' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".
- .- Vial tipo "D": es el más corto dentro del ámbito de actuación. Dispone de una acera de 1,80 m, una banda de aparcamiento en batería de 5,00 m, un carril de 3,00 m y una acera de 1,80 m. La anchura total asciende a 11,60 m. Se corresponde con la sección tipo 4-4' del plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".

El resumen de las magnitudes superficiales más importantes es el que a continuación se indica:

Σ SUPERFICIE TOTAL SECTOR =	6.362,431 m² s
Aparcamientos	1.052,011 m² s
Aceras	2.027,262 m² s
Calzadas	3.262,600 m² s
Σ SUPERFICIE VIARIO =	6.341,873 m² s

La configuración de la red viaria se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO.02.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Estructura de Viario".

Los parámetros de diseño de la red viaria son los que se anuncian a continuación:

- .- pendiente longitudinal mínima = 0,7328%
- .- pendiente longitudinal máxima = 3,0000%
- .- pendiente transversal = 2,00%

Por lo que respecta a la sección tipo estructural del firme de las calzadas, se han seguido las indicaciones de la publicación "Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano" editado por el Ministerio de Fomento en 1.996.

De esta manera, se elige la solución nº 39 con la modificación de eliminar un centímetro de espesor en el hormigón incrementando con una capa de rodadura de 5 cm de mezcla bituminosa para mejorar la calidad de rodadura; esta formada por:

- .- 20 cm de zahorra artificial
- .- 20 cm de hormigón HP-40
- .- 5 cm de m.b.c. tipo AC16 surf D (antigua D-12)

En cuanto a las aceras, se utiliza un firme muy utilizado en la provincia de Salamanca formado por:

- .- 15 cm de zahorra natural
- .- 10 cm de hormigón en masa HM-20
- .- pavimento constituido por baldosas de hormigón 40\*20\*6 cm color asentadas en 4 cm de mortero M-450.

IV.9.2.4.- Aparcamiento público al aire libre:

La reserva de suelo para aparcamiento público al aire libre se ha previsto aneja a la red viaria mediante plazas situadas bien en batería (enfrente de las parcelas destinadas a espacio libre o equipamiento público) o bien en línea.

El diseño de las plazas de aparcamiento se ha resuelto evitando continuos de excesiva longitud para aminorar el impacto visual de los mismos, así como la barrera que constituyen para la movilidad de los peatones.

Para dimensionar la reserva de suelo para aparcamientos de uso público se ha atendido a lo dispuesto en el artículo 128.c. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2.004 de 29 de enero (no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio). En función de dicho artículo el número de plazas de aparcamiento de uso público será de dos por cada 100 m² construibles, las cuales la mitad se ubicarán dentro de las parcelas y la otra mitad en la vía pública. De esta manera, se deberán destinar 66 plazas de aparcamiento ya que se ha adoptado la posibilidad de reducir las mismas dado que en la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado).

IV.9.2.5.- Superficies:

El resumen de las magnitudes superficiales más importantes es el que a continuación se indica:

La configuración de la red viaria se recoge en el plano de Ordenación (DN-PO-02.2.)- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Estructura de Viario"

IV.9.2.6.- Aspectos relacionados con el acceso:

El ámbito de actuación cuenta con dos posibles accesos:

- .- el "Camino de Santa Marta a Carbajosa"
- .- el vial de la antigua Unidad de Actuación nº 3 del sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado)

Una vez que se ejecuten las obras de urbanización que desarrollan la ordenación detallada del presente P.E.R.I., TODOS LOS ACCESO ACTUALES a / desde la carretera autonómica CL-510 quedarán suspendidos y prohibidos indefinidamente.

IV.9.2.7.- Aspectos relacionados con la carretera autonómica CL-510:

En este apartado se hacen mención a varios condicionantes relacionados con la carretera autonómica CL-510 (todos ellos se asumen por los propietarios en este documento):

- 1°.- Todos los cruzamientos que se hagan de servicios (tuberías, cableado etc...) en la vía de servicio deberán realizarse por perforación subterránea
- 2°.- Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo a la normativa vigente (Ley 37/2.003 de 17 de noviembre de Ruido BOE 18-11-2003)
- 3°.- Se prohíbe la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera por aplicación del contenido del artículo 27 de la Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

# IV.9.3.- RED DE ABASTECIMIENTO:

A pesar de que actualmente en el interior de muchas de las parcelas existe un sondeo que podría satisfacer las necesidades de caudal y presión de todo el ámbito de actuación, se decide conectar a la red existente tanto en el "Camino de Santa Marta a Carbajosa" como en el viario de la antigua Unidad de Actuación nº 3 del sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado) de tal manera que quede la red mallada y perfectamente integrada en la red municipal existente.

En los planos de Ordenación (DN-PO-02.3.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y (DN-PO-02.3.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Abastecimiento" se grafía la solución adoptada.

#### IV.9.3.1.- Caudales de cálculo:

Para determinar los caudales de cálculo que se utilizarán para proceder a un predimensionamiento de la red, se establecen las siguientes hipótesis:

- .- dotación = 250 l/hab\*dia
- .- nº viviendas = 89+14 uds (se añade una vivienda por cada 100 m² construibles en uso terciario)
- $\cdot$  habitantes / vivienda = 3,50
- coeficiente punta = 2,50
- .- uso simultáneo hidrantes Ø100 (NBE-CPI-96) = 16,67 l/sg\*hidrante

El coeficiente punta adoptado se obtiene de considerar la incidencia en un determinado instante con respecto al consumo del día más desfavorable (igual a 1,50) y de éste con respecto al consumo del día medio (1,667) por lo que resulta un coeficiente de cálculo resultante de 2,50.

El caudal punta de diseño sin incendio asciende a 2,608 l/sg mientras que en el caso de existir éste asciende a 17,971 l/sg.

#### IV.9.3.2.- Tipología de la red:

El abastecimiento se resolverá mediante red mallada con indefinición de sentidos y caudales instantáneos siguiendo las últimas disposiciones sanitarias.

La red es unitaria soportando consumos de usos residenciales, terciarios, equipamiento público y protección contra incendios.

El abastecimiento de cada calle está soportado por su tubería general, conectada a una malla principal, tal como se expresa en los planos correspondientes.

# IV.9.3.3.- Características de la red:

Todas las conducciones tanto exteriores como interiores al ámbito de actuación son de policloruro de vinilo no plastificado (PVC) y se disponen así mismo todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento (válvulas de compuerta de fundición dúctil de cierre elástico, desagües regulados por válvulas en los puntos más bajos para vaciar la instalación, ventosas trifuncionales en los puntos más altos, acometidas domiciliarias ejecutadas con tubería de polietileno de media densidad...)

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 abastecimiento discurrirá enterrada bajo acera o aparcamiento a 0,90 m de la cota de la explanada y medidos desde la generatriz superior de la tubería.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

#### IV.9.3.4.- Punto de toma:

Como se ha indicado con anterioridad, los puntos de toma se establecen en el "Camino de Santa Marta a Carbajosa" y en la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado).

# IV.9.4.- RED DE RIEGO

Para satisfacer las necesidades de agua de riego de la zona objeto del estudio, se procederá a tomar agua de la red que está desarrollando el Ayuntamiento en el "Camino de Santa Marta" y en el viario de la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado).

En los planos de Ordenación (DN-PO-02.3.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y (DN-PO-02.3.3.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Riego" se grafía la solución adoptada.

# IV.9.4.1.- Caudales de cálculo:

Para determinar los caudales de cálculo que se utilizarán para proceder a un predimensionamiento de la red, se establecen las siguientes hipótesis de partida:

```
.- dotación =
                                    40,000 m³/(ha*día) de calle o espacio libre público
                                    1,495 has
.- superficie Espacios Libres =
         .- públicos ELP:
                                                       0,215 has
         .- privados RVU: (23.095,559 m² s * 0,50) 1,155 has
         \cdot- privados RCA: (2.572,489 m² s * 0,15)
                                                       0,039 has
         .- públicos Eq. Pb.: (1.429,184 \text{ m}^2 * 0,60)
                                                      0.086 has
.- superficie Viario =
                                    0,644 has
.- coeficiente punta =
                                    2,50
```

El coeficiente punta adoptado se obtiene de considerar la incidencia en un determinado instante con respecto al consumo del día más desfavorable (igual a 1,50) y de éste con respecto al consumo del día medio (1,667) por lo que resulta un coeficiente de cálculo resultante de 2,50.

El caudal punta de diseño de la red de riego asciende a:

= 
$$(1,495+0,644)$$
has \*  $40,000 \frac{m^3}{ha*dia}$  =  $85,560 \frac{m^3}{dia}$  =  $0,990 \frac{l}{sg}$ 

IV.9.4.2.- Tipología de la red:

La disposición en planta de la red incluida en el sector se resuelve con una malla (con sentidos de circulación indeterminados) de tal manera que en caso de pérdidas, roturas o fisuras se deban hacer los mínimos cortes posibles a los usuarios. Para ello, se delimitan tramos suficientemente cortos con válvulas de fundición dúctil.

IV.9.4.3.- Características de la red:

La red principal interior de la zona objeto de actuación está formada por tubería de PE-HD PN-16 con todos los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento (válvulas de fundición dúctil, desagües en los puntos bajos para vaciar la instalación en un tramo dado...).

Igualmente se incluyen las acometidas domiciliarias formadas por tuberías de Ø1½" y Ø2" PE-HD PN-16 y piezas especiales (válvulas de cuadradillo, enlaces macho de latón y collarines con cabezal de fundición y bandas de acero inoxidable).

Por compatibilidad con las demás instalaciones de servicios y para cumplir con las determinaciones del "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Abastecimiento de Aguas" (MOPU 1.974), la red discurrirá enterrada a 1,00 m del bordillo por la calzada y a una distancia de 0,80 m de la cota de la explanada medida desde la generatriz superior de la tubería en la margen opuesta de la calle a la del abastecimiento.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.9.4.4.- Punto de toma:

Como se ha indicado con anterioridad, la red de riego se abastecerá en la red que está desarrollando el Ayuntamiento en el "Camino de Santa Marta" y en el viario de la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado).

IV.9.5.- RED DE SANEAMIENTO:

La red de saneamiento es de tipo separativo (las aguas negras y las pluviales discurren por diferentes tuberías) para evitar mezclas de aguas.

En los planos de Ordenación (DN-PO-02.3.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y (DN-PO-02.3.4.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Saneamiento" se grafía la solución adoptada.

IV.9.5.1.- Caudales de cálculo:

Para calcular su valor, se adopta el criterio contemplado en la publicación "Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento" según la cual el caudal punta de aguas negras coincide con el caudal punta de abastecimiento. Tal y como quedo indicado en el punto anterior, éste asciende a 2,608 l/sg.

IV.9.5.2.- Tipología de la red:

Está constituida por tubería Ø315 PVC de saneamiento color teja sn8 apoyada sobre una cama de gravilla de río 5/25 mm de tal manera que se asegura el mantenimiento de la nivelación a lo largo del tiempo.

La red dispone también de pozos de registro como máximo cada 50 metros y de limpia en las cabeceras de cada ramal. Las acometidas domiciliarias están formados por tubería de PVC de saneamiento color teja Ø200 sn8 con su arqueta correspondiente.

IV.9.5.3.- Características de la red:

La red ha sido diseñada teniendo en cuenta que las velocidades de transporte deben estar comprendidas entre 0,50 (para evitar sedimentaciones) y 5,00 m/seg (para evitar arrastres y erosiones).

Ello ha conducido a dimensionar conductos con las dimensiones reflejadas en el plano correspondiente. Se ha adoptado el criterio de utilizar secciones circulares para todos los diámetros. Se instalarán cámaras de descarga automáticas en cabeceras de ramal y pozos de registro cada 50 m como máximo.

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 situará por el eje de un carril de las calzadas. La profundidad mínima de la red de saneamiento será de 1,50 m, dada la inexistencia de sótanos en las parcelas residenciales.

El diámetro mínimo será de 300 mm para cumplir las especificaciones del "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Poblaciones" (MOPU 1.986) mientras que la pendiente mínima por cuestiones de lógica puesta en obra será de 0,50%.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.9.5.4.- Punto de vertido:

Será la instalación existente en el "Camino de Santa Marta a Carbajosa" ya que el Ayuntamiento dando los primeros pasos para proceder a la implantación de red separativa en todo el término municipal.

#### IV.9.6.- RED DE PLUVIALES:

Como se ha indicado en el punto anterior, se ha fijado como condicionante de diseño, la ejecución de una red separativa de aguas residuales y pluviales para el sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del P.G.O.U. de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) tal y como indican las mismas.

En los planos de Ordenación (DN-PO-02.3.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y (DN-PO-02.3.5.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Pluviales" se grafía la solución adoptada.

#### IV.9.6.1.- Caudales de cálculo:

La red de pluviales se sitúa en todas las calles del ámbito de actuación y recoge las mismas mediante sumideros de tal manera que vierte en la red existente en el "Camino de Santa Marta".

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se sigue el proceso de cálculo indicado en la Instrucción 5.2.- I.C. "Drenaje superficial" de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Éste consiste en:

1°.- Fijar el período de retorno para una precipitación determinada (una determinada lluvia tiene un período de retorno T cuando, como media, es superada una vez cada T años). En "Cálculo de Redes de Saneamiento" (Fernando Catalá Moreno) estima como razonable establecer un período de retorno de 10 años por lo que exista la probabilidad de:

$$R = 1 - \left(1 - \left(\frac{1}{T}\right)\right)^m$$

- .- T = período de retorno (10 años).
- .- M = tiempo de funcionamiento sin fallos (10 años).
- $2^{\circ}$ .- Se calcula el tiempo de concentración de la cuenca (tiempo transcurrido entre que una gota de lluvia cae en el punto hidrológicamente más alejado de la sección de cálculo y llega a ésta) que si el recorrido del agua por la superfície fuese inferior a 30 min, se considera que  $T_c$  es igual a 5 min
- 3°.- Se calcula la intensidad de lluvia en mm/h y en l/(sg\*Ha) mediante el método hidrometeorológico dado por la fórmula:

$$\frac{It}{Id} = \left(\frac{I_1}{Id}\right)^{\left(\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{28^{0,1} - 1}\right)}$$

Siendo:

- .- I = intensidad media en mm/h para el intervalo de referencia  $\Delta t$ .
- .- Id = intensidad media diaria de precipitación correspondiente al período de retorno e igual a (Pd/24). El valor de P<sub>d</sub> es la precipitación total diaria correspondiente a dicho periodo de retorno y que según el mapa de "Isolíneas de precipitaciones máximas previsibles en un día" de la Dirección General de Carreteras para Carbajosa de la Sagrada asciende a 55.
  - .- I<sub>1</sub> = intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno
- $\Delta t = \text{interval}$ o de referencia en minutos o tiempo de duración del aguacero (que es igual al tiempo de concentración).

Con estos valores, se obtiene un resultado de:

$$I = 79,242 \text{ mm/h}$$

4°.- Se establece un coeficiente de escorrentía en función de la densidad y los usos previstos en la zona que según el mismo método se calcula con la fórmula:

$$C = \frac{\left[ \left( P_d / P_0 \right) - 1 \right] \times \left[ \left( P_d / P_0 \right) + 23 \right]}{\left[ \left( P_d / P_0 \right) + 11 \right]^2}$$

siendo:

- .- P<sub>o</sub> = umbral de escorrentía
- .- P<sub>d</sub> = precipitación total diaria correspondiente a dicho período de retorno
- 5º.- Para usos residenciales, el coeficiente de escorrentía que se establece es de 0,55. Una vez conocida la intensidad de lluvia y los coeficientes de escorrentía se calculan los caudales:

$$Q = \frac{C \times I \times A}{K}$$

IV.9.6.2.- Tipología de la red:

Para evitar excesos de excavación en esta red de pluviales, se decide minimizar las obras necesarias, situando la tubería lo más alta posible y disponiéndola con la menor pendiente posible. De esta manera, se ha diseñado con tubería de PVC por su bajo coeficiente de rugosidad. Los diámetros están comprendidos entre Ø315 y Ø500 para las tuberías de PVC sn8 color teja.

Los sumideros de recogida de aguas pluviales se disponen con tubería Ø200 PVC sn8 color teja

IV.9.6.3.- Características de la red:

La red de pluviales se ha diseñado con pendientes inferiores a 2,50% de tal manera que se ajuste su trazado en alzado a la pendiente longitudinal de las calles y se minimice el movimiento de tierras necesario para su ejecución. Así mismo se han instalado cámaras de descarga (pozos de cabecera-limpia) en los inicios de cada ramal para asegurar el correcto mantenimiento de los mismos evitando tapones.

Se situará junto a la red de saneamiento a una distancia no superior a 1,50 m entre ejes de tuberías y con una profundidad mínima de 0,90 m para evitar la rotura de las mismas por aplastamiento.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

# IV.9.6.4.- Punto de Vertido:

El punto de vertido de las aguas pluviales de nuestro ámbito de actuación es la red actual ubicada en la "Camino de Santa Marta a Carbajosa".

# IV.9.7.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Este apartado consta de dos aspectos:

- .- Red de media tensión: grafiada en el plano de Ordenación (DN-PO-02.3.6.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Suministro de energía eléctrica: Red de Media Tensión (M.T.)"
- .- Red de baja tensión: grafiada en el plano de Ordenación (DN-PO-02.3.6.2.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Suministro de energía eléctrica: Red de Baja Tensión (B.T.)"

# IV.9.7.1.- Necesidades de potencia:

Para establecer las necesidades de potencia, se aplican los criterios del "Reglamento electrotécnico de baja tensión e instalaciones mecánicas complementarias" (R.D.L. 842 / 2.002) y la fórmula contenida en el ITC-BT-10:

- .- 5,750 Kw para cada vivienda de electrificación básica
- .- 9,200 Kw para cada vivienda de electrificación elevada
- .- coeficiente de simultaneidad: 15,30+0,50\*(n-21) donde "n" es el número de viviendas
- .- 150,00 Kw para cada uno dotacional
- .- 21,87 Kw para la red de alumbrado público

Además, se ha predimensionado la red de baja tensión con un 5,00% de caída de tensión máxima para usos de fuerza.

# IV.9.7.2.- Tipología de la red:

Las redes de media y baja tensión se proyectan con la misma disposición en planta que el viario diseñado de tal manera que se minimicen el número de cruces de calzadas (aunque suponga un gasto mayor de tendido de canalizaciones).

#### IV.9.7.3.- Características de la red:

La red de baja tensión está constituida por tubería de polietileno de alta densidad Ø160 homologadas por la compañía suministradora señalizadas debidamente tanto bajo acera (con cinta de señalización) como bajo calzada (con placa homologada) y reforzadas con hormigón HM-20.

Los cables que se han predimensionado para esta red de Baja Tensión son de sección (3\*240)+(1\*150) mm² Al 0,6/1 Kv. RV y estarán alojados en las canalizaciones anteriormente mencionadas dispuestas a una profundidad mínima de 0,60 metros (medida desde la cota de la explanada hasta la parte superior del dado de refuerzo de hormigón).

La red de media tensión está formada por tuberías del mismo material pero con diámetros Ø200 y multiconducto 4Ø40 señalizados igual que en el caso de la instalación de baja tensión.

Los cables de esta red son del tipo DHZ-1 (3\*240)+(1\*150) mm<sup>2</sup> Al, estando situados en las canalizaciones anteriormente descritas.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

#### IV.9.7.4.- Punto de Conexión:

Según la información recopilada y por experiencias anteriores en la zona (que deben ser ratificadas por la compañía suministradora), se establece como punto de conexión la línea aérea existente en el camino lateral de acceso en la parte norte del ámbito.

# IV.9.7.5.- Condicionantes de gestión:

Se explicitan aquí una serie de "condicionantes de gestión" relacionados con esta infraestructura no municipal impuestos para cumplir con la legislación sectorial vigente (Ley 54/1.997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el R.D. 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica):

- 1°.- durante la redacción del Proyecto de Urbanización, se deberá desarrollar un proyecto eléctrico separado en el que se deberán contemplar las condiciones técnico-económicas fijadas por la Compañía Suministradora y otras establecidas por los organismos sectoriales correspondientes
- 2°.- sobre dicho proyecto eléctrico, el Excmo. Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada otorgará la correspondiente licencia urbanística una vez obtenidos todos los requisitos anteriores
- 3°.- la recepción de la urbanización estará condicionada a la obtención de un certificado informativo emitido por la compañía suministradora relativo a la finalización de las instalaciones de extensión para dotar de suministro de energía eléctrica al sector y si se está en disposición de proporcionar energía eléctrica a las construcciones e instalaciones que permite el planeamiento urbanístico

# IV.9.8.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

La red de alumbrado público predefinida en el ámbito de actuación cumple con las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1.890/2.008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

En los planos de Ordenación (DN-PO-02.3.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y (DN-PO-02.3.7.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Alumbrado Público" se grafía la solución adoptada.

# IV.9.8.1.- Necesidades de potencia:

Las necesidades de potencia estimadas de la red de alumbrado público, según el predimensionamiento efectuado, asciende a 1,248 Kw ya que se han dispuesto 28 uds puntos de luz tipo "A" de 40 W y 4 uds puntos de luz tipo "B" de 32W.

Se ha predimensionado la red con una caída de tensión máxima del 3,00%.

IV.9.8.2.- Tipología de la red:

La red de alumbrado público (dada la anchura de los viales) se dispone por ambos lados de los mismos y por uno sólo de ellos según su ancho.

IV.9.8.3.- Características de la red:

Está formada por canalizaciones de Ø90 PE-HD en las zonas que transcurren bajo acera y por 3Ø110 PE-HD en las que lo hacen bajo calzada, con las correspondientes arquetas de 0,650\*0,650\*0,700 m ejecutadas en hormigón HM-20 en todos los cruces y cambios de sentido de las líneas.

Las mismas se encuentran a profundidades mínimas de 0,40 m y alojan en su interior (tras un primer dimensionamiento) cables de Cu de 4\*6 mm² de sección del tipo Rv 0,6/1,0 Kv.

Todas las luminarias disponen de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento tanto mecánico (dado y pernos de anclaje) como lumínico (picas de tierra, cajas de conexión, acoplamientos estancos...).

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.9.8.4.- Punto de Conexión:

El punto de conexión de la red de alumbrado público se establece dentro del sector de forma autónoma al resto de las instalaciones circundantes en un nuevo centro de mandos situado junto al centro de transformación de la red de suministro de energía eléctrica.

# IV.9.9.- RED DE TELECOMUNICACIONES:

La red de telecomunicaciones se prediseña para cumplir con las determinaciones contenidas en la Ley 32/2.003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones por la cual la explotación de las redes y prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia.

En los planos de Ordenación (DN-PO-02.3.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y (DN-PO-02.3.8.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Telecomunicaciones" se grafía la solución adoptada.

IV.9.9.1.- Necesidades:

Las necesidades de esta red de servicios corresponden a las requeridas por 89 viviendas así como de los posibles usos dotacionales asociados.

IV.9.9.2.- Tipología de la red:

Se ha prediseñado la red con canalización formada por 2Ø110 PE-HD así como arquetas de hormigón provistas de tapa de fundición dúctil 60\*60 cm clase B-125.

Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con 1Ø110 PE-HD reforzados con un pequeño dado de hormigón y cinta de plástico de señalización.

IV.9.9.3.- Características de la red:

A pesar de que no existe legislación específica sobre las características de estas infraestructuras para red de comunicaciones (excepto para el acceso a ellos en los edificios), tomamos como referencia las normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización de AENOR.

Por tanto, todos los materiales predefinidos para la red de telecomunicaciones deberán cumplir las especificaciones contenidas en las siguientes normas:

.- UNE 133.100-1:2.002.- "Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1.- Canalizaciones subterráneas"

.- UNE 133.100-2:2.002.- "Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2.- Arquetas y cámaras de registro"

.- UNE 133.100-3:2.002.- "Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3.- Tramos interurbanos"

.- UNE 133.100-4:2.002.- "Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4.- Líneas aéreas"

.- UNE 133.100-5:2.002.- "Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5.- Instalación en fachada"

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.9.9.4.- Conexión con el exterior:

Se realiza en las redes existentes en el "Camino de Santa Marta a Carbajosa" y en el viario existente en la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado) las cuales disponen de instalaciones que dan servicio a las edificaciones unifamiliares de reciente construcción.

IV.9.10.- RED DE GAS:

La empresa distribuidora del servicio (GAS CASTILLA Y LEÓN S.A.) ya dispone de una red en el "Camino de Santa Marta a Carbajosa" y en el viario de la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano no consolidado).

En los planos de Ordenación (DN-PO-02.3.1.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Esquema General de Redes de Servicios Urbanos" y (DN-PO-02.3.9.).- "DOTACIONES URBANÍSTICAS: Red de Gas" se grafía la solución adoptada.

IV.9.10.1.- Necesidades:

Se satisfacen las necesidades de agua caliente sanitaria y calefacción de 89 viviendas así como de los posibles usos dotacionales asociados.

IV.9.10.2.- Tipología de la red:

Se realiza con tuberías de polietileno de media densidad alojadas en dados de arena de río 0/2 mm de asiento provistas de cinta de señalización. En los cruces de calzadas, se suplementa la sección tipo con una losa de hormigón de refuerzo.

Tanto la tipología como las características de la red deberán cumplir las determinaciones contenidas en el documento "Normativa Urbanística" del P.G.O.U.

IV.9.10.3.- Punto de Conexión:

Como se ha indicado con anterioridad, los puntos de conexión se encuentran en el "Camino de Santa Marta a Carbajosa" y en el viario existente en la Unidad de Actuación nº 3 del antiguo sector UrR-2 (hoy suelo urbano consolidado).

# CAPÍTULO IV.10.- ASPECTOS RELACIONADOS CON CARRETERA AUTONÓMICA CL-510

IV.10.1.- LÍMITE DEL SECTOR:

El límite del sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" que nos ocupa viene definido en el instrumento de planeamiento general y no se ha modificado, el cual coincide con los cerramientos existentes desde hace más de treinta años.

# IV.10.2.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN:

La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 18,000 metros de la arista exterior de la calzada más próxima medidos horizontalmente a partir de ésta (se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general) de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 26 punto 2 de la Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Por aplicación del contenido del artículo 26 punto 1 de la mencionada Ley, desde dicha línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

De la misma manera pero según lo preceptuado en el artículo 35 apartado 2 del Decreto 45/2.011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, "se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación (entre ellas las de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles) previa comunicación a la Administración titular de la carretera acompañada de la descripción de las obras a realizar" por lo cual se podrán mantener los cerramientos actuales.

Igualmente y por aplicación del contenido del artículo 35 apartado 3 del Decreto 45/2.011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, "el titular de la carretera podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial".

P.E.R.I. SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA" P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SA) – DOCUMENTO nº 3: MEMORIA VINCULANTE (DN-MV) –

- DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- 1.T.U. 1/2.011-

IV.10.3.- ACCESO:

Una vez terminadas las obras de urbanización que desarrollen la ordenación detallada contenida en el

presente instrumento de planeamiento de desarrollo, TODOS LOS ACCESOS EXISTENTES A/DESDE las

parcelas del sector a la carretera quedarán clausurados, debiendo acceder a las parcelas resultantes de la

reparcelación por los viales interiores del mismo.

IV.10.4.- NIVELES SONOROS:

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación dentro del ámbito del sector, se deberán

llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la

obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica

imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo a la normativa vigente (Ley 37/2.003,

de 17 de noviembre, de Ruido – B.O.E. 18 de noviembre).

IV.10.5.- PUBLICIDAD:

Por aplicación del contenido del artículo 27 de la Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla

y León, "se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera

excepto en las travesías de población en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales,

debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y sin afectar a la señalización, iluminación o balizamiento

de la carretera. La anterior prohibición no dará derecho a indemnización en ningún caso", NO se autoriza

publicidad que no cumpla el criterio contenido en dicho artículo.

IV.10.6.- OTROS ASPECTOS:

En este apartado se hacen mención a un condicionante relacionado con la carretera autonómica CL-510 el

cual se asumen por los propietarios en este documento): todos los cruzamientos que se hagan de servicios (tuberías,

cableado etc...) en la carretera deberán realizarse por perforación subterránea.

Salamanca, diciembre de 2.016

El Redactor de la Memoria Vinculante:

D. Isidro Mesonero Álvarez

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DOC nº 3.- TEXTO (DN-MV)



# DOCUMENTO nº 4: NORMATIVA URBANÍSTICA (DN-NU)

# TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

## CAPÍTULO I.1.- CONDICIONES GENERALES

- I.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- I.1.2.- INTERPRETACIÓN Y NORMATIVA SUPLETORIA

# CAPÍTULO I.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

# TÍTULO II.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

#### CAPÍTULO II.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

- II.1.1.- REGLAMENTACIÓN DE USOS
- II.1.2.- CLASES DE USO
  - II.1.2.1.- Usos Globales
  - II.1.2.2.- Usos Pormenorizados
- II.1.3.- USO GLOBAL RESIDENCIAL (R)
  - II.1.3.1.- Vivienda (R V)
  - II.1.3.2.- Residencia Comunitaria (R C)
- II.1.4.- USO GLOBAL GARAJE APARCAMIENTO (G)
  - II.1.4.1.- Público (G Pb)
  - II.1.4.2.- Privado (G Pr)
- II.1.5.- USO GLOBAL TERCIARIO (T)
  - II.1.5.1.- Hospedaje (T H)
  - II.1.5.2.- Comercial (T C)
  - II.1.5.3.- Oficinas (T O)
  - II.1.5.4.- Establecimientos Restauración (T R)
  - II.1.5.5.- Terciario Recreativo (T A)
  - II.1.5.6.- Otros Servicios (T S)
  - II.1.5.7.- Estaciones de Suministro Combustible (T E)
- II.1.6.- USO GLOBAL INDUSTRIAL (I)
  - II.1.6.1.- Talleres Artesanales (I A)
  - II.1.6.2.- Talleres Industriales (I I)
  - II.1.6.3.- Talleres Automoción (I C)
  - II.1.6.4.- Producción Industrial (I P)
  - II.1.6.5.- Almacenaje y Comercio Mayorista (I S)
  - II.1.6.6.- Servicios Empresariales (I E)
- II.1.7.- USO GLOBAL AGROPECUARIO (A)
  - II.1.7.1.- Agrícola (A A)
  - II.1.7.2.- Ganadero (A G)
  - II.1.7.3.- Complementario (A C)

#### II.1.8.- USO GLOBAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ)

- II.1.8.1.- Educativo (EQ E)
- II.1.8.2.- Cultural (EQ C)
- II.1.8.3.- Sanitaria (EQ A)
- II.1.8.4.- Asistencial (EQ B)
- II.1.8.5.- Religioso (EQ L)
- II.1.8.6.- Deportivo (EQ D)
- II.1.8.7.- Servicios Públicos (EQ P)
- II.1.8.8.- Servicios Urbanos (EQ U)
- II.1.8.9.- Equipamiento de Ocio (EQ L)

## II.1.9.- USO GLOBAL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES (TC)

- II.1.9.1.- Red Viaria (TC V)
- II.1.9.2.- Red Ferroviaria (TC F)
- II.1.9.3.- Centros Logísticos (TC L)
- II.1.9.4.- Estación de Autobuses (TC B)

#### II.1.10.- USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EL)

# CAPÍTULO II.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN

- II.2.1.- CONDICIONES PARCELA EDIFICABLE
- II.2.2.- CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO
- II.2.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DEL EDIFICIO
- II.2.4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LOS EDIFICIOS
- II.2.5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS
- II.2.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS
- II.2.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

# CAPÍTULO II.3.- REGULACIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

#### II.3.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

- II.3.1.1.- Condiciones de Uso
- II.3.1.2.- Condiciones de Emplazamiento
- II.3.1.3.- Condiciones de Edificación
- II.3.1.4.- Otras Condiciones

#### II.3.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

- II.3.2.1.- Condiciones de Uso
- II.3.2.2.- Condiciones de Emplazamiento
- II.3.2.3.- Condiciones de Edificación
- II.3.2.4.- Otras Condiciones

#### II.3.3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

- II.3.3.1.- Condiciones de Uso
- II.3.3.2.- Condiciones de Emplazamiento
- II.3.3.3.- Condiciones de Edificación
- II.3.3.4.- Otras Condiciones

#### II.3.4.- VIVIENDA COLECTIVA ABIERTA

- II.3.4.1.- Condiciones de Uso
- II.3.4.2.- Condiciones de Emplazamiento
- II.3.4.3.- Condiciones de Edificación
- II.3.4.4.- Otras Condiciones

## II.3.5.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

- II.3.5.1.- Condiciones de Uso
- II.3.5.2.- Condiciones de Emplazamiento
- II.3.5.3.- Condiciones de Edificación
- II.3.5.4.- Otras Condiciones

## II.3.6.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- II.3.6.1.- Condiciones de Uso
- II.3.6.2.- Condiciones de Edificación
- II.3.6.3.- Otras Condiciones

#### II.3.7.- SERVICIOS URBANOS:

- II.3.7.1.- Condiciones de Uso
- II.3.7.2.- Condiciones de Edificación
- II.3.7.3.- Otras Condiciones

#### II.3.8.- VIARIO PÚBLICO

- II.3.8.1.- Condiciones de Uso
- II.3.8.2.- Condiciones de Edificación
- II.3.8.3.- Otras Condiciones

## CAPÍTULO II.4.- TABLAS SÍNTESIS DE LOS USOS

## TÍTULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

# CAPÍTULO III.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO III.2.- RED VIARIA

- III.2.1.- TRAZADO
- III.2.2.- PAVIMENTACIÓN
- III.2.3.- VADOS Y PASOS DE VEHÍCULOS
- III.2.4.- VÍAS CICLISTAS
- **III.2.5.- CALLES PEATONALES**
- III.2.6.- ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES

#### CAPÍTULO III.3.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

#### CAPÍTULO III.4.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- III.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- III.4.2.- RED DE RIEGO
- III.4.3.- RED DE SANEAMIENTO
- III.4.4.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
- III.4.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES
- III.4.6.- RED DE GAS

#### CAPÍTULO III.5.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

- III.5.1.- ARBOLADO
- III.5.2.- MOBILIARIO URBANO
- III.5.3.- ZONAS VERDES

# TÍTULO IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN

CAPÍTULO IV.1.- CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO IV.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO IV.3.- PLAN DE ETAPAS

CAPÍTULO IV.4.- EJECUCIÓN, PLAZOS Y CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN

IV.4.1.- MODO DE EJECUCIÓN

IV.4.2.- PLAZOS

IV.4.3.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO IV.5.- GARANTÍA CUMPLIMIENTO COMPROMISOS URBANIZACIÓN

# TÍTULO V.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

# DOCUMENTO nº 4: NORMATIVA URBANÍSTICA (DN-NU)

# TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN

# CAPÍTULO I.1.- CONDICIONES GENERALES

# I.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

La presente Normativa Urbanística resulta de aplicación para todas aquellas actuaciones y/o actividades de naturaleza edificatoria o urbanizadora que se desarrollen en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

## I.1.2.- INTERPRETACIÓN Y NORMATIVA SUPLETORIA:

La interpretación de los contenidos de la presente Normativa corresponde al Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) en el ejercicio de sus potestades en materia urbanística. En aquellos aspectos no regulados en la presente normativa se aplicará con carácter supletorio la contenida en el planeamiento general del municipio y, en ausencia de ésta última, la contenida en el resto de legislación urbanística y sectorial, prevaleciendo en caso de antinomia normativa la regulación de rango superior.

#### CAPÍTULO I.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan Especial de Reforma Interior se corresponde con el sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" clasificado como Suelo Urbano No Consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).

El régimen de gestión, uso y destino urbanístico pormenorizado, así como el aprovechamiento específico de cada una de las parcelas es el que se deriva de lo expresamente señalado en estas ordenanzas aplicadas a las determinaciones gráficas de los planos de ordenación.

# TÍTULO II.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

#### CAPÍTULO II.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

## II.1.1.- REGLAMENTACIÓN DE USOS:

La presente Normativa Urbanística define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta para el sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" y regula el régimen de gestión, su compatibilidad y los efectos en la sustitución o mantenimiento de los usos existentes.

# II.1.2.- CLASES DE USOS:

# II.1.2.1.- Usos Globales:

Los usos globales constituyen la base de ordenación de usos en el ámbito, coincidente con las diferentes zonas de ordenanza y agrupan todos aquellos que son similares en cuanto a características básicas.

Se fijan los siguientes usos globales:

Residencial	R
Garaje – aparcamiento	G
Terciario	T
Industrial	I
Agropecuario	A
Equipamiento comunitario	EQ
Transporte y comunicaciones	TC
Espacios libres y zonas verdes	EL

# II.1.2.2.- Usos Pormenorizados:

Se utilizan para diferenciar, dentro de cada uso global, los mismos y se clasifican en:

Residenc	ial	
7	Vivienda	R-V
I	Residencia comunitaria	R - C
Garaje –	aparcamiento	
I	Público	G – Pb
I	Privado	G – Pr
Terciario		
I	Hospedaje	T - H
(	Comercial	T - C
(	Oficinas	T - O
I	Establecimientos restauración	T - R
7	Γerciario recreativo	T - A
(	Otros servicios	T - S
I	Estaciones suministro comb.	T - E
Industrial		
	Γalleres artesanales	I – A
[	Γalleres industriales	I - I
7	Γalleres automoción	I - C
I	Producción industrial	I - P
1	Almacenaje - Comercio may	I - S
9	Servicios empresariales	I – E

 Agı	opec	uario

Agrícola	A - A
Ganadero	A - G
Complementario	A - C

.- Equipamiento comunitario

Educativo	EQ – E
Cultural	EQ – C
Sanitaria	EQ – A
Asistencial	EQ – B
Religioso	EQ – L
Deportivo	EQ – D
Servicios públicos	EQ - P
Servicios urbanos	EQ – U
Equipamiento ocio	EQ – L

.- Transporte y comunicaciones

Red viaria	TC - V
Red ferroviaria	TC - F
Centros logísticos	TC - L
Estación de autobuses	TC – B

<sup>.-</sup> Espacios libres y zonas verdes

## II.1.3.- USO GLOBAL RESIDENCIAL (R):

Este uso global es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas y se definen los siguientes usos pormenorizados:

- .- Vivienda (R V)
- .- Residencia Comunitaria (R C)

Según el régimen jurídico a que pudiesen estar sometidos usos pormenorizados, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen dos clases:

- sometida a algún régimen de protección pública: cuando está acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones Públicas
  - .- libre: no incluida en el apartado anterior

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 63.2.A de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las plazas mínimas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- .- 1<sup>a</sup>.-) en edificios de nueva planta se dispondrá:
  - .- 1 ud por cada 100 m² construidos destinados a vivienda incluidas zonas comunes
  - .- 1 ud por cada 50 m² construidos destinados a otros usos
  - .- en ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio de uso

- 2<sup>a</sup>.-) las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos
- .- 3ª.-) el Ayuntamiento podrá eximir o reducir el número de plazas (previo informe técnico) en los siguientes casos:
  - .- en solares de superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>
  - .- en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento
  - .- en los locales en los que la tipología del edificio no permita la instalación de plazas adicionales
  - .- cuando por las características del soporte viario, tipología arquitectónica o por razones de accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana
- 4<sup>a</sup>.-) se eximirán de la obligación de disponer de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela (en subsuelo o superficie) aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública
  - .- 5<sup>a</sup>.-) en viviendas que supongan la ampliación de las existentes
  - .- 6<sup>a</sup>.-) en residencia comunitaria se dispondrá:
    - .- 1 ud por cada 5 habitaciones
    - .- la que disponga la legislación sectorial vigente

#### II.1.3.1. Vivienda (R - V):

Es el uso residencial que se destina al alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tenga o no relación de parentesco.

Se diferencian las siguientes categorías:

.- 1<sup>a</sup> (Unifamiliar): cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre exterior

.- 2<sup>a</sup> (Colectiva): cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre priva

exterior

Adicionalmente, se fijan las siguientes condiciones adicionales para este uso:

- .- 1a.- en el caso de viviendas unifamiliares que cuenten con dos superficies diferenciadas (una para la vivienda unifamiliar y la otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas resultantes de la parcelación) se aplicarán las condiciones fijadas en el artículo 53.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.
- 2<sup>a</sup> toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones fijadas en el artículo 54 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.
- .- 3ª.- las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad fijadas en el artículo 55 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 4ª.- la autorización de la implantación de usos residenciales en planta baja requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 55.bis de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 5<sup>a</sup>.- se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta o en sótanos y semisótanos con las limitaciones que se indican en el artículo 57.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 6<sup>a</sup>.- toda vivienda de más de un dormitorio y 50 m<sup>2</sup> de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior de 2,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima destinada a tender ropa, no siendo visible desde el espacio público según el contenido del artículo 57.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

II.1.3.2.- Residencia Comunitaria (R - C):

Es el uso residencial que se destina al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares pero con carácter no asistencial.

Por aplicación de lo preceptuado en el artículo 56 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son:

.- si su superficie total es menor de 500 m²: las del uso residencial

.- si su superficie total es mayor de 500 m²: las del uso hospedaje

II.1.4.- USO GLOBAL GARAJE - APARCAMIENTO (G):

Este uso global es el que se define como aparcamiento (en el caso del espacio fuera de la calzada de las vías destinado al estacionamiento de vehículos) o como garaje (en el caso del espacio cubierto sobre el suelo, subsuelo o interior de edificaciones con otro uso destinados al estacionamiento temporal de vehículos) y se establecen los siguientes usos pormenorizados:

.- Público (G – Pb)

.- Privado (G – Pr)

Este uso deberá cumplir los siguientes artículos de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. referidos a los siguientes aspectos:

.- en cuanto a las dimensiones mínimas: artículo 59

.- en cuanto a los accesos: artículo 60

.- en cuanto a la ventilación e iluminación: artículo 61

.- en cuanto a las reservas de espacios: artículo 62

*II.1.4.1.- Público (G − Pb):* 

Es el uso garaje-aparcamiento destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público donde el estacionamiento sea temporal y se establecen los siguientes grados:

*II.1.4.2.- Privado (G – Pr):* 

Es el uso garaje-aparcamiento destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

El garaje o aparcamiento privado se considera una actividad sujeta a comunicación a efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en le Ley 11/2.003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León sin perjuicio del régimen que pueda ser establecido por las Ordenanzas municipales. La licencia para el uso de garaje en los edificios de uso residencial se entenderá concedida con la licencia de obras para la construcción del mismo siempre que dicho uso se halle incluido en el mismo proyecto.

#### II.1.5.- USO GLOBAL TERCIARIO (T):

Este uso global tiene como fin la prestación de servicios al público, las empresas y organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- $\cdot$  Hospedaje (T H)
- .- Comercial (T C)
- .- Oficinas (T O)
- $\cdot$  Establecimientos de Restauración (T R)
- .- Terciario Recreativo (T A)
- .- Otros Servicios (T S)
- .- Estaciones de Suministro de Combustible (T E)

*II.1.5.1.*- *Hospedaje* (*T* − *H*):

Este uso pormenorizado es cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas con o sin otros servicios de carácter complementario dentro de las siguientes categorías:

.- 1<sup>a</sup> (Alojamientos hoteleros):

son establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos, o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general con ánimo de lucro.

Se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2.010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Pueden estar en las siguientes situaciones:

- .- A: edificio exclusivo
- .- B: en planta baja y superiores en edificios con otros usos, siempre que cuente con acceso independiente. En ningún caso por encima de plantas con uso de viviendas

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 66 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 2<sup>a</sup> (Alojamientos turismo rural): son aquellas edificaciones situadas en el medio rural que por sus especialidades características de construcción, ubicación y tipicidad prestan servicios de alojamiento turístico mediante precio.

> Se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2.010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Pueden estar en las siguientes situaciones:

.- A: edificio exclusivo

.- 3<sup>a</sup> (Apartamentos turísticos):

establecimientos constituidos por bloques o conjunto de pisos, casas, bungalós, chalets o similares que ofrezcan alojamiento turístico y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias que se establezcan en la legislación sectorial específica.

Se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2.010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Pueden estar en las siguientes situaciones:

.- A: edificio exclusivo

.- B: en planta baja y superiores en edificios con otros usos, siempre que cuente con acceso independiente. En ningún caso por encima de plantas con uso de viviendas

.- 4<sup>a</sup> (Camping):

es el situado en un terreno delimitado, dotado de instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, caravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable así como elementos habitables tipo casa móvil. Se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2.010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 67 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 5ª (Albergue régimen turístico): son aquellos que facilitan al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, educación o en contacto con la naturaleza.

> Se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2.010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Pueden estar en las siguientes situaciones:

edificio exclusivo .- A:

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 63.2.B.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las plazas mínimas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- .- 1<sup>a</sup>.-) 1 ud por cada 100 m<sup>2</sup> de local destinado a hospedaje y por cada 100 m<sup>2</sup> a otros usos públicos
- .- 2<sup>a</sup>.-) las plazas de aparcamiento se deberán disponer en el interior de la parcela
- .- 3<sup>a</sup>.-) en instalaciones de camping, será exigible 1 plaza por cada 4 campistas

II.1.5.2.- Comercial (T-C):

Este uso pormenorizado comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público mediante las ventas al por mayor o al por menor.

Este uso pormenorizado es propio de los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente destinadas al ejercicio regular de actividades comerciales ya sean de forma continuada o en días o temporadas determinadas siempre que dispongan de las correspondientes licencias.

Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo (integrados por un conjunto de establecimientos individuales o puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que hayan sido proyectados de forma conjunta con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente diferente).

La superficie de venta al público es aquella a la que se puede acceder para realizar las actividades comerciales incluyendo los vestíbulos, espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, escaparates internos y externos, mostradores, probadores y líneas de cajas. Incluirá los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento.

La superficie de venta al público total de un establecimiento comercial colectivo será la suma de las diferentes superfícies de venta al público de los establecimientos comerciales individuales que lo componen. A estos efectos, la superficie de venta al público de un establecimiento individual integrado en un colectivo se medirá desde el acceso al público de cada uno de ellos.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 69 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Se definen las siguientes categorías:

.- 1ª (Individuales):

se establecen los siguientes grados:

- .- 1°: (comercio tradicional): establecimiento comercial independiente que cuenta con una superficie reducida y está dotado de un sistema de venta asistida
- .- 2°: (autoservicio): establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano con una superficie de venta inferior a 500 m<sup>2</sup> y que cuenta con un sistema de venta en libre autoservicio
- .- 3°: (supermercado): establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano con predominio de alimentación y con una superficie entre 500 y 2.000 m<sup>2</sup>
- .- 4°: (gran establecimiento comercial): establecimiento comercial que supera los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta al público.

También aquellos que dediquen su superficie a la venta de materiales de construcción, maquinaria industrial, especies vegetales en viveros, vehículos y muebles cuando superen la

anterior superficie ponderada con el índice corrector de 0,30

.- 2<sup>a</sup> (Colectivos):

Se establecen los siguientes grados:

- .- 1º: (mercado municipal): es el conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes y que responde habitualmente a una gestión pública o a un régimen de concesión
- .- 2°: (centro comercial y ocio): es el conjunto integrado de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes
- .- 3°: (parque comercial y de ocio): establecimiento comercial formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo
- .- 4°: (galería comercial): conjunto de pequeños establecimientos proyectados y gestionados unitariamente a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal, generalmente cubierta e interior

Los establecimientos comerciales se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- A.-) Edificio exclusivo
- B.-) En planta baja asociada o no a otras plantas del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano
- C.-) En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial

Adicionalmente, toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será, como mínimo, coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior a la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 63.2.B.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las plazas mínimas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- .- 1<sup>a</sup>.-) 2 uds por cada 100 m<sup>2</sup> destinados a uso comercial
- .- 2<sup>a</sup>.-) lo que establezca la legislación sectorial para determinadas actividades

II.1.5.3.- Oficinas (T - O):

Es el uso pormenorizado que corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso equipamiento.

Se incluyen en esta clase de uso:

1°.-) las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la calse de uso comercial como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares que podrán implantarse igualmente en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial establezca en sus regímenes de compatibilidades (salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamiento específicos o de desarrollo)

2º.-) los despachos profesionales domésticos (entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual) se considerarán clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

Las oficinas se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- A.-) Edificio exclusivo
- B.-) En planta baja, ligado o no a planta primera o semisótano en edificios de uso residencial siempre que cuente con acceso independiente. En ningún caso podrán estar situados por encima de las plantas con uso de viviendas.
- C.-) En planta baja, primera o superiores de edificios de uso no residencial.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 71 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 63.2.B.3 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las plazas mínimas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- .- 1<sup>a</sup>.-) 1 ud por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada
- .- 2<sup>a</sup>.-) en edificio exclusivo con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> construidos, 1 ud por cada 25 m<sup>2</sup> o fracción

II.1.5.4.- Establecimientos de Restauración (T-R):

Es el uso pormenorizado que comprende aquellos destinados al suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo en locales abiertos al público en general.

Se fijan las siguientes categorías:

.- 1a (Restaurantes):

establecimiento que ofrezcan menús o cartas de platos para ser consumidos, preferentemente, en zonas de comedor independiente del resto del establecimiento. Se fijan los siguientes grados:

- .- 1° aforo < 100 personas
- .- 2° 100 personas  $\leq$  aforo < 500 personas
- .- 3°  $500 \text{ personas} \leq \text{aforo} < 1.500 \text{ personas}$
- .- 4° aforo  $\geq 1.500$  personas

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 73 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 2ª (Salón de Banquetes):

establecimiento destinado a servir a un público agrupando comida y bebida a precios previamente concertados para ser consumidos a fecha y hora predeterminados. Se fijan los siguientes grados:

- .- 1° aforo < 100 personas
- $100 \text{ personas} \le \text{aforo} < 500 \text{ personas}$ .- 2°
- .- 3°  $500 \text{ personas} \leq \text{aforo} < 1.500 \text{ personas}$
- .- 4° aforo  $\geq 1.500$  personas

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 73 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 3ª (Cafetería):

establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, comidas, cafés y otras bebidas para un refrigerio rápido y consumición en barra, mostrador o mesa, incluyendo aquellos que tengan servicio de autoservicio de comidas y bebidas. Se fijan los siguientes grados:

- .- 1° aforo < 100 personas
- .- 2° 100 personas  $\leq$  aforo < 500 personas
- .- 3°  $500 \text{ personas} \leq \text{aforo} < 1.500 \text{ personas}$
- 4° aforo  $\geq 1.500$  personas

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 73 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

.- 4a (Bar):

establecimiento que sirve, en barra o mesa, en el propio local o en dependencias anejas, principalmente, bebidas y, en su caso, tapas, pinchos, raciones o bocadillos. Se fijan los siguientes grados:

- .- 1° aforo < 100 personas
- .- 2° 100 personas  $\leq$  aforo < 500 personas
- .- 3°  $500 \text{ personas} \le \text{aforo} < 1.500 \text{ personas}$
- 4° aforo  $\geq 1.500$  personas

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 73 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Para el cálculo del aforo máximo se utilizará la tabla de densidades de ocupación por usos y tipos de actividad contenida en el Código Técnico de la Edificación (DBSI-3).

Los establecimientos de restauración se clasificarán en las categorías establecidas en el desarrollo de la Ley 14/2.010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

#### II.1.5.5.- Terciario Recreativo (T-A):

Es el uso pormenorizado que comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y relación. No incluye las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, tetaros y cinematógrafos que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

Se establecen las siguientes categorías:

.- 1ª (Salas de Reunión): con acceso al público o no donde se realizan actividades de

esparcimiento y relación social en las que no cabe razonablemente

incluir en el uso de equipamiento. Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, baile, discotecas, salas de fiestas y

locales de ensayo de grupos musicales

.- 2<sup>a</sup>.- (Cibercentros): locutorios y otros locales cuya distribución se adapta a la prestación de

servicios de telecomunicaciones en los que no produzca consumo y/o

venta de productos alimenticios

II.1.5.6.- Otros Servicios (T-S):

Este uso pormenorizado incluye aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar unos servicios al ciudadano de carácter no dotacional tales como higiene personal (salones de belleza, peluquerías...), sanitario (clínicas sin hospitalización, veterinarias...) o educativo no reglado (guarderías, jardines de infancia...) u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 74 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 63.2.B.4 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las plazas mínimas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

.- 1<sup>a</sup>.-) igual que en uso oficinas

.- 2ª.-) en locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en, al menos, 1 ud por cada 25 personas de capacidad

II.1.5.7.- Estaciones de Suministro de Combustibles (T - E):

Es el uso pormenorizado que incluye instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 75 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

- DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1/2.011 -

Se establecen las siguientes categorías:

.- 1ª (estaciones de servicio): instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que

cuenten con tres o más aparatos surtidores, debiendo disponer de los

aparatos necesarios para el suministro de agua y aire dentro del recinto

.- 2ª (unidad suministro): instalación destinada al suministro de combustibles que cuente con

menos de tres surtidores

II.1.6.- USO GLOBAL INDUSTRIAL (I):

Este uso global es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 77 de la Normativa Urbanística del

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 63.2.C de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las plazas mínimas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

.- 1<sup>a</sup>.-) 1 ud por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida

.- 2<sup>a</sup>.-) ésta no será de aplicación a edificios industriales construidos antes de la entrada en vigor del PGOU

Este uso se puede localizar en las siguientes situaciones:

A.-) Edificio exclusivo

P.G.O.U.

B.-) En planta baja, ligado o no a planta semisótano, en edificios de uso residencial

C.-) En planta baja, ligado o no a planta semisótano, en plantas superiores en edificios de uso no residencial

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

.- Talleres artesanales (I - A)

.- Talleres industriales (I - I)

- Talleres de automoción (I − C)

.- Producción industrial (I – P)

.- Almacenaje y Comercio mayorista (I – S)

.- Servicios empresariales (I - E)

II.1.6.1.- Talleres artesanales: (I - A)

Es el uso pormenorizado cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 78 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

## Se distinguen las siguientes categorías:

1 <sup>a</sup> :	talleres artesanales compatibles con el uso residencial de superficie
	inferior a 200 m² y potencia mecánica instalada no superior a 10 kw
2 <sup>a</sup> :	talleres compatibles con el uso residencial de superficie inferior a 400
	m² y cuya potencia mecánica instalada no supere 15 kw
3 <sup>a</sup> :	talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos
	industriales, con superficie inferior a 500 m² y potencia mecánica
	instalada no superior a 20 kw
4 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie inferior a 400 m² y
	potencia no superior a 15 kw que no produzcan residuos considerados
	peligrosos
5 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie superior a 400 m² y
	potencia mecánica superior a 15 kw que no produzcan residuos
	considerados peligrosos

# II.1.6.2.- Talleres industriales: (I - I)

Es el uso pormenorizado por el cual desarrollan operaciones de carácter eminentemente no manual (mecánico, químico o biológico). Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 78 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

# Se distinguen las siguientes categorías:

.- 1a:

	inferior a 200 m² y potencia mecánica instalada no superior a 10 kw
2 <sup>a</sup> :	talleres compatibles con el uso residencial de superficie inferior a 400
	m² y cuya potencia mecánica instalada no supere 15 kw
3 <sup>a</sup> :	talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos
	industriales, con superficie inferior a 500 m² y potencia mecánica
	instalada no superior a 20 kw
4 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie inferior a 400 m² y
	potencia no superior a 15 kw que no produzcan residuos considerados
	peligrosos
5 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie superior a 400 m² y
	potencia mecánica superior a 15 kw que no produzcan residuos
	considerados peligrosos

talleres artesanales compatibles con el uso residencial de superficie

# II.1.6.3.- Talleres de automoción: (I-C)

Es el uso pormenorizado por el que se desarrollan actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos.

## Se distinguen las siguientes categorías:

1 <sup>a</sup> :	talleres artesanales compatibles con el uso residencial de superficie
	inferior a 200 m² y potencia mecánica instalada no superior a 10 kw
2 <sup>a</sup> :	talleres compatibles con el uso residencial de superficie inferior a 400
	m² y cuya potencia mecánica instalada no supere 15 kw
3 <sup>a</sup> :	talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos
	industriales, con superficie inferior a 500 m² y potencia mecánica
	instalada no superior a 20 kw
4 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie inferior a 400 m² y
	potencia no superior a 15 kw que no produzcan residuos considerados
	peligrosos
5 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie superior a 400 m² y
	potencia mecánica superior a 15 kw que no produzcan residuos
	considerados peligrosos

# II.1.6.4.- Producción industrial: (I - P)

Es el uso pormenorizado que comprende las actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas económicas y ligadas a la función principal (reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas) pero sin venta directa.

# Se distinguen las siguientes categorías:

.- 1<sup>a</sup>:

	inferior a 200 m² y potencia mecánica instalada no superior a 10 kw
2 <sup>a</sup> :	talleres compatibles con el uso residencial de superfície inferior a 400
	m² y cuya potencia mecánica instalada no supere 15 kw
3 <sup>a</sup> :	talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos
	industriales, con superficie inferior a 500 m² y potencia mecánica
	instalada no superior a 20 kw
4 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie inferior a 400 m² y
	potencia no superior a 15 kw que no produzcan residuos considerados
	peligrosos
5 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie superior a 400 m² y
	potencia mecánica superior a 15 kw que no produzcan residuos
	considerados peligrosos

talleres artesanales compatibles con el uso residencial de superficie

# II.1.6.5.- Almacenaje y Comercio mayorista: (I - S)

Es el uso pormenorizado que comprende las actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. No se incluyen los almacenes anejos a otros usos industriales.

## Se distinguen las siguientes categorías:

.- 1ª:

The state of the s
inferior a 200 m² y potencia mecánica instalada no superior a 10 kw
talleres compatibles con el uso residencial de superficie inferior a 400
m² y cuya potencia mecánica instalada no supere 15 kw
talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos
industriales, con superficie inferior a 500 m² y potencia mecánica
instalada no superior a 20 kw
actividades industriales en polígonos de superficie inferior a 400 m² y
potencia no superior a 15 kw que no produzcan residuos considerados
peligrosos
actividades industriales en polígonos de superficie superior a 400 m² y
potencia mecánica superior a 15 kw que no produzcan residuos
considerados peligrosos

talleres artesanales compatibles con el uso residencial de superficie

talleres artesanales compatibles con el uso residencial de superficie

potencia mecánica superior a 15 kw que no produzcan residuos

# II.1.6.6.- Servicios empresariales: (I - E)

Es el uso pormenorizado que comprende aquellas actividades basadas en nuevas tecnologías cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

## Se distinguen las siguientes categorías:

.- 1<sup>a</sup>:

	inferior a 200 m² y potencia mecánica instalada no superior a 10 kw
2 <sup>a</sup> :	talleres compatibles con el uso residencial de superficie inferior a 400
	m² y cuya potencia mecánica instalada no supere 15 kw
3 <sup>a</sup> :	talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos
	industriales, con superficie inferior a 500 m² y potencia mecánica
	instalada no superior a 20 kw
4 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie inferior a 400 m² y
	potencia no superior a 15 kw que no produzcan residuos considerados
	peligrosos
5 <sup>a</sup> :	actividades industriales en polígonos de superficie superior a 400 m² y

considerados peligrosos

- DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1 / 2.011 -

II.1.7.- USO GLOBAL AGROPECUARIO (A):

Es el uso global que corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas

así como a las actividades complementarias para el desarrollo de las mismas.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 80 de la Normativa Urbanística del

P.G.O.U.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

.- Agrícola (A – A)

.- Ganadero (A – G)

 $\cdot$ - Complementario (A – C)

II.1.7.1.- Agrícola: (A - A)

Es el uso pormenorizado por el que se realizan actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos

vegetales no forestales.

Se distinguen los siguientes grados:

.- 1° (extensivo): cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura

importante y conviven en lo fundamental con el medio natural

.- 2º (intensivo): cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción en

un tipo de suelo adecuado

II.1.7.2.- Ganadero: (A - G)

Es el uso pormenorizado por el que se realizan actividades ligadas a la custodia y explotación de especies animales. Dentro de este uso pormenorizado se explicita expresamente el "corral doméstico" que es la instalación pecuaria que no supere 1 UGM de acuerdo a lo establecido en la Ley 11/2.003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León o como máximo 4 animales o 10 con crías para cualquier tipo de ganado excepto el

vacuno y el equino en cuyo caso se admitirán 2UGM que se obtendrán como suma de todos los animales.

II.1.7.3.- Complementario: (A - C)

Es el uso pormenorizado que desarrolla actividades relacionadas directamente con los usos agropecuarios y

necesarios para su correcto funcionamiento.

II.1.8.- USO GLOBAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ):

Es el uso global que está definido por el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que

se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial,

religioso, comercial, deportivo, administrativo, ocio, transporte, seguridad y análogos.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 83 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 63.2.D de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., las plazas mínimas de aparcamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- .- 1<sup>a</sup>.-) 1 ud por cada 100 m<sup>2</sup> construidos que será incrementada si así resultase de las siguientes condiciones:
  - .- en edificios entre medianerías: 1 ud por cada 100 m² construidos
  - .- en edificios de parcela aislada: 1 ud por cada 100 m² construidos incrementadas si
    - .- concentración de personas, al menos 1 ud por cada 25 personas de capacidad
    - .- uso religioso 1 ud por cada 50 personas de capacidad
  - .- en equipamiento sanitario con hospitalización, al menos, 1 ud por cada 5 camas
  - .- en los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos, 1 ud por cada 25 m² de superficie de venta
    - .- en dotaciones públicas en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento
- .- 2ª.-) los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares
- .- 3ª.-) los mercados y centros de comercio básico dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías con una altura libre mínima de 3,40 m por cada diez puestos de vena dentro del local comercial. Se dispondrán de tal forma que permita operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos

Se definen los siguientes usos pormenorizados:

- .- Educativo (EQ E)
- $\cdot$  Cultural (EQ C)
- .- Sanitario (EQ A)
- .- Asistencial (EQ B)
- .- Religioso (EQ L)
- .- Deportivo (EQ D)
- .- Servicios públicos (EQ P)
- .- Servicios urbanos (EQ U)

II.1.8.1. - Educativo: (EQ - E)

Es el uso pormenorizado que comprende los locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas mediante enseñanza reglada (ccolegios, guarderías etc.) e investigación (público o privado)

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 81.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª (guarderías y escuelas infantiles de 0 a 6 años): en los siguientes emplazamientos:

- A.-) edificios de uso exclusivo educativo y/o religioso
- B.-) en planta baja y primera en edificios de uso residencial
- C.-) en planta baja y primera en edificios de uso no residencial

2ª (centros escolares, academias, centros universitarios): en los siguientes emplazamientos:

- A.-) edificios de uso exclusivo
- B.-) en edificios de uso residencial, en planta baja pudiendo estar unida a la planta primera no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas
- C.-) en edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o de piso

3ª (academias de baile, danza, música, teatro o similares): en los siguientes emplazamientos:

- A.-) edificios de uso exclusivo
- B.-) en edificios de uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a la planta primera no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas
- C.-) en edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o de piso

II.1.8.2.- Cultural: (EQ - C)

Es el uso pormenorizado que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura así como exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, recintos feriales, botánicos...).

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 81.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Sus actividades podrán desarrollarse:

- A.-) edificios de uso exclusivo
- B.-) en edificios de uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a la planta primera no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas
- C.-) en edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o de piso

II.1.8.3.- Sanitario: (EQ - A)

Es el uso pormenorizado que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Sus actividades podrán desarrollarse:

- A.-) edificios de uso exclusivo
- B.-) en edificios de uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas
- C.-) en edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o de piso

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 81.3 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

$$II.1.8.4.$$
- Asistencial:  $(EQ - B)$ 

Es el uso pormenorizado que comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no sanitaria a las personas mediante los servicios sociales tales como espacios o edificios destinados a servicios sociales, atención a ancianos, a la infancia, albergues públicos u otros similares.

Sus actividades podrán desarrollarse:

- A.-) edificios de uso exclusivo
- B.-) en edifícios de uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas
- C.-) en edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o de piso

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 81.4 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Es el uso pormenorizado que comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y ligados a los mismos (templos, conventos, centros de reunión...).

Sus actividades podrán desarrollarse:

- A.-) edificios de uso exclusivo
- B.-) en edificios de uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidos al local de la planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas
- C.-) en edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o de piso

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 81.5 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

P.E.R.I. SECTOR SU-NC-R-1 "CAMINO DE SANTA MARTA" P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SA) – DOCUMENTO nº 4: NORMATIVA URBANÍSTICA (DN-NU) –

- DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- 1.T.U. 1/2.011-

II.1.8.6. - Deportivo: (EQ - D)

Es el uso pormenorizado que comprende los espacios destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite y la exhibición de especialidades

deportivas así como sus instalaciones complementarias.

Sus actividades podrán desarrollarse:

A.-) edificios de uso exclusivo

B.-) en edificios de uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o

planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas

C.-) en edificios destinados a usos no residenciales en planta baja independiente o vinculada a sótano,

semisótano o plantas de piso

En los edificios exclusivos (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo

etc.) podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan al

buen funcionamiento social del mismo (hostelería, recreativos, comerciales, oficinas etc.) siempre que no se

incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no supere el 35% de la

ocupación total de la instalación.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en el artículo 81.6 de la Normativa Urbanística del

P.G.O.U.

II.1.8.7.- Servicios públicos: (EQ – P)

Es el uso pormenorizado para cuando la dotación se destina a la provisión de algunos de los siguientes

servicios:

.- 1º (abastecimiento alimentario): instalaciones que proveen productos de alimentación y otros básicos

para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, galerías de

alimentación, mataderos o similares). Podrán desarrollarse en:

A.-) edificio uso exclusivo

B.-) edifícios de usos no residenciales en planta baja ligada o no a

semisótano debiendo tener acceso independiente

.- 2º (servicios Administración): por los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la

Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

Podrán desarrollarse en:

A.-) edificio uso exclusivo

B.-) edificios residenciales en plantas baja, primera o semisótano

debiendo tener acceso independiente de las viviendas

C.-) edificios de usos no residenciales en planta baja o plantas de

piso

- DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1 / 2.011 -

- 3° (otros): por los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y sus bienes (bomberos y policía), se mantiene el estado de los espacios

públicos (limpieza, mantenimiento y parques de maquinaria) y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los

ciudadanos. Podrán desarrollarse en:

A.-) edificio uso exclusivo

.- 4º (recintos feriales): son los centros especializados para la exposición temporal de bienes y

productos. Podrán desarrollarse en:

A.-) edificio uso exclusivo

.- 5° (funerarios): comprenden las instalaciones que proporcionan el enterramiento de

restos humanos y servicios auxiliares como cementerios, tanatorios,

velatorios y crematorios. Podrán desarrollarse en:

A.-) edificio uso exclusivo

II.1.8.8.- Servicios urbanos: (EQ - U)

Es el uso pormenorizado que comprende el sistema de redes, instalaciones y servicios asociados, públicos o privados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y otros similares de interés general.

Podrán desarrollarse en:

A.-) edificio exclusivo

B.-) en planta baja de una edificación

II.1.8.9.- Equipamiento de Ocio: (EQ – L)

Es el uso pormenorizado que comprende el esparcimiento al aire libre sin edificación significativa sobre espacios abiertos vinculados al uso cultural, recreativo, deportivo y otras instalaciones análogas.

## II.1.9.- USO GLOBAL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES (TC):

Es el uso global que corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y/o mercancías así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

Se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

.- Red viaria (TC - V)

.- Red ferroviaria (TC – F)

.- Centros logísticos (TC – L)

.- Estación de autobuses (TC − B)

Es el uso pormenorizado destinado a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivo en superficie.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en los artículos 85 y 86 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

$$II.1.9.2.$$
- Red ferroviaria:  $(TC - F)$ 

Es el uso pormenorizado destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en los artículos 87, 88 y 89 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Es el uso pormenorizado destinado a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias relacionadas con el transporte de mercancías por carretera y ferrocarril.

Es el uso pormenorizado destinado a facilitar el transporte de personas por carretera

#### II.1.10.- USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EL):

Es el uso global que engloba todos los espacios no edificados destinados a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo y cuyo objeto es:

- a.-) garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población
- b.-) mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos
- c.-) proteger y aislar las vías de tránsito rápido
- d.-) desarrollar juegos infantiles
- e.-) aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran
- f.-) obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad

Pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones (kioskos, cabinas telefónicas, paradas de autobús...).

Deberán cumplir las condiciones específicas fijadas en los artículos 91 y 92 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

## CAPÍTULO II.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN

#### II.2.1.- CONDICIONES PARCELA EDIFICABLE

A continuación se definen las condiciones que se deben cumplir para que una parcela sea edificable las cuales se aplicarán en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción:

- .- Parcela mínima: (artículo 95 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la menor que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
  - .- deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por los instrumentos de planeamiento
  - .- serán indivisibles excepto si los lotes resultantes fuesen adquiridos simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca
  - .- las que tengan superficie inferior al doble de la mínima serán indivisibles excepto que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin de agruparlo a una parcela colindante con el fin de formar una nueva finca
  - .- las parcelas edificables con arreglo a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible, cuando se edificase la correspondiente a toda la superficie del suelo o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la superficie restante si fuera inferior a la parcela mínima
  - .- la condición de indivisible se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Ley 2/2.008.
- .- Frente de parcela: (artículo 96 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma mientras que el frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.
- .- Fondo de parcela: (artículo 97 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela
- .- Superficie de parcela: (artículo 98 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se definen dos nuevos conceptos:
  - .- *bruta:* la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad, en el Catastro o los que resulten de su medición real
  - .- *neta:* es la superficie que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente
- .- Ocupación de parcela: (artículo 99 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se consideran los siguientes aspectos:
  - .- es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección de un plano horizontal de las líneas externas de la edificación incluidos los cuerpos salientes, expresada en porcentaje

- la máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de la parcela edificable, viviendo expresada en m². Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de ésta se expresa como % de la superficie
- .- en las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentaje de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes del terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza
- .- los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa siempre que no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno
- .- Alineaciones: (artículo 100 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) son las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.
  - .- actual: es la alineación de hecho de las fincas existentes
  - .- oficial: es la alineación establecida por el Plan General y demás figuras de planeamiento
- .- Ancho de calle: (artículo 101 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) o distancia entre alineaciones, es la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle. Su forma de medición se realizará aplicando las siguientes reglas:
  - si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo entre dos transversales, se tomará esa distancia como ancho de calle
  - .- si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial (para cada lado de un tramo de calle comprendido entre transversales) el mínimo ancho puntual del tramo
- .- Línea de fachada: (artículo 102 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la intersección del paramento de fachada del edificio con el terreno. A estos efectos, se entiende por plano de fachada al plano vertical que forma la cara exterior de la fachada en su intersección con la línea de fachada. Éste nunca podrá sobresalir de la alineación oficial.

## II.2.2.- CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO:

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, siendo exigibles en obras de nueva edificación (salvo las de reconstrucción) y en las que impliquen modificación de los parámetros de posición de la edificación:

- .- Línea de edificación: (artículo 104 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial
- .- Línea de cerramiento: (artículo 104 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es aquella que señala o permite la colocación de los elementos de vallado de la propiedad
- .- Posición de la edificación y cerramiento respecto de la alineación oficial: (artículo 105 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se plantean las siguientes posibilidades:
  - .- alineada: si las líneas de edificación o cerramiento son coincidentes con la alineación oficial

- .- fuera de alineación: si las líneas de edificación o cerramiento son exteriores a la alineación oficial
  - .- retranqueda: si las líneas de edificación o cerramiento son interiores a la alineación oficial
- .- Chaflanes: (artículo 106 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se aplicarán las siguientes determinaciones:
  - .- será obligatoria su formación en las esquinas de parcelas situadas en intersecciones viarias en las que alguna de las calles tenga un ancho igual o inferior a 10 metros y cuyos lados formen un ángulo menor de 60°
    - .- los edificios de esquina deberán formar un chaflán en las siguientes condiciones:
      - en planta baja y restantes, los lados de la edificación se retranquearán desde el vértice un mínimo de 2,00 metros cada fachada
      - la longitud mínima del chaflán será de 4,00 m en todas las plantas de la edificación
    - .- la formación de chaflanes según las condiciones anteriores definirá la alineación oficial de la parcela cuando se ejecuten a efectos del régimen de "fuera de ordenación"
- .- Retranqueos: (artículo 107 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero y debe quedar libre de todo tipo de edificación salvo en los casos permitidos por la ordenanza de aplicación, Nunca podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo
- .- Separación entre edificios: (artículo 108 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en una misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre público. Dos edificios la cumplen cuando la distancia entre dos puntos cualesquiera situados en sus fachadas es igual o superior a la dimensión mínima establecida
- .- Fondo edificable: (artículo 109 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la dimensión máxima que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela
- .- Área de movimiento de la edificación: (artículo 110 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable
- .- Rasante oficial: (artículo 111 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es el perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación. Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o que por su tamaño, configuración y altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general pero referidos a la urbanización interior o a la cota natural del terreno
- .- Rasante natural del terreno: (artículo 112 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la cota relativa de cada punto antes de realizar la urbanización

# II.2.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DEL EDIFICIO:

Son las que definen la organización de los volúmenes y forma de las construcciones dentro de la parcela las cuales se fijan en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza siendo exigibles en obras de nueva edificación y en las que impliquen modificación, exigiéndose únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

Se distinguen las siguientes:

- .- *Planta semisótano:* (artículo 114 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es aquella en la que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la rasante oficial de la calle o de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y el plano de techo por encima de dicha rasante. La cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá distar más de 1,20 metros de la rasante oficial o natural del terreno
- .- *Planta sótano:* (artículo 115 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es aquella en la que más del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante de la calle o de la natural del terreno
- .- Condiciones sótanos y semisótanos: (artículo 116 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) son las siguientes:
  - .- deben tener iluminación y ventilación suficientes
  - .- toda pieza en ellos que no sea independiente deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas deberá ser coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula
- .- Planta baja: (artículo 117 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es aquella en contacto con la rasante oficial o natural que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos a una distancia máxima de 30 cm por debajo de la rasante oficial o 1,50 m por encima de la rasante oficial o natural del terreno en contacto con la edificación
- .- Entreplanta: (artículo 118 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es aquella que tiene el forjado de suelo en su totalidad en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo así como una superficie igual o menor del 50% de la superficie de planta baja. Además deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - .- formará parte inseparable del local de planta baja no pudiendo tener acceso independiente del mismo y no sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local a una distancia mayor o igual a 5,00 metros desde la línea de fachada
  - .- la vinculación de la entreplanta a la planta baja se hará constar a todos los efectos en el Registro de la Propiedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo
- .- *Planta piso*: (artículo 119 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es toda aquella situada por encima de a definida como planta baja a excepción de la planta ático y el aprovechamiento bajo cubierta
- .- Planta ático: (artículo 120 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada en inferior a la de las restantes y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3,00 m. Deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - .- su superficie no podrá superar el 70% de la superficie de la última planta del edificio
  - .- su cubierta deberá ser plana
  - .- podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada como ampliación de espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros
- .- Aprovechamiento bajo cubierta: (artículo 121 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada, no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias. Se permiten los escalonamientos de la cubierta de forma que se creen terrazas al interior siempre que queden limitadas por la

envolvente definida en el artículo 122 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. En todos los casos, cada faldón de la cubierta inclinada tendrá pendiente uniforme.

.- Altura de cornisa: (artículo 122 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) define la altura de la edificación entendida como la distancia vertical (en metros) medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluida la planta ático o bajo cubierta) medida desde el punto medio de cada fachada con las especificaciones contenidas en el artículo 123. La altura total de las edificaciones se limita a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:

Nº plantas	Altura máxima
1	4,30
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50

- .- *Altura de cumbrera:* (artículo 122 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la distancia entre la altura de cornisa de la edificación existente o proyectada y el punto más alto de la cubierta
- .- *Medición de la altura de las edificaciones:* (artículo 123 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) la superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.
- .- Medición altura en edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente: (artículo 123.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se deberán considerar las siguientes especificaciones:
  - .- en calles con pendiente, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si ésta es superior, se medirá desde los 10 metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.
  - .- en calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios en tramos de longitud máxima de 20 metros
- .- Medición altura en edificación en solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán: (artículo 123.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se aplicarán las siguientes condiciones:
  - .- con el mismo número de plantas: se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior desarrollando las fachadas como si fuera una sola
  - .- con distinto número de plantas: se aplicarán las condiciones establecidas en el punto anterior considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza. En caso contrario, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor, pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de calle a que acometa

- .- Medición altura en edificación en solares con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán: (artículo 123.3 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se aplicarán las siguientes condiciones:
  - .- si la edificación tiene a cada frente a dos calles con patio de manzana: se regularán a como si se tratase de edificios independientes
  - .- si la edificación tiene a cada frente a dos calles sin patio de manzana: el fondo máximo edificable será el señalado en los planos de alineaciones y aplicable a todas las plantas. Si no estuviese definido, la regulación de altura de la edificación correspondiente a cada calle alcanzará hasta la línea bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores de ambas fachadas y será de aplicación en todas las plantas
- .- Medición altura en edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida: (artículo 123.4 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) en ningún caso se permitirá la posible regularización de alturas
- .- Altura mínima de planta: (artículo 124 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo (ambos totalmente terminados incluido el falso techo) y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento de la planta. Deberá estar comprendida entre los siguientes valores:
  - .- vivienda: 2,60 m para las plantas baja y tipo, admitiéndose 2,40 m en pasillos, aseos y locales de servicio. En plantas bajo cubierta el espacio habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto.
  - .- planta baja: 3,20 m cuando su uso sea distinto a residencial y/o aparcamiento salvo que la altura mínima del uso específico al que se destine tenga fijada mayor medida en la legislación sectorial aplicable
    - .- escaleras: 2,50 m excepto en vivienda unifamiliar que será de 2,20 m
  - .- garaje: 2,40 m para los turismos y 4,70 m para camiones y autobuses admitiéndose bajo jácenas y conductos de instalaciones 2,20 m y 4,50 m respectivamente
    - .- comercial: 3,00 m en todas las plantas en edificios de uso exclusivo
      - 3,20 m de la planta baja en edificios con otros usos
    - .- oficinas: 2,60 m si es en plantas diferentes de la baja, admitiéndose 2,40 m en aseos
  - .- establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos: 3,20 m en zonas comunes de uso público, 2,60 m en habitaciones y 2,40 m en aseos
  - .- hostelero: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, nunca inferior a 2,80 m, admitiéndose 2,40 m en los aseos
    - .- actividades recreativas: igual que el anterior
    - .- industrial: 3,00 m en lugares de trabajo; en el resto, según ordenanza y actividad
    - .- equipamiento comunitario: 3,20 m
  - .- sótanos y semisótanos: 2,40 m en piezas no habitables ó 2,20 m entre el pavimento y cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiese colgar
- .- Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa: (artículo 125.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se permiten las siguientes:

- .- cubierta o pendiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 50% (26,56°) medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con los planos de fachada (exterior y posterior) hasta una altura máxima de cumbrera de 4,60 m medida desde la altura máxima de cornisa del edificio
  - .- ático
- .- caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,60 m contados desde la altura de cornisa del edificio con una superficie construida máxima de 30 m<sup>2</sup>
- .- antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 m por encima de la cornisa a excepción de los elementos aislados
- .- depósitos y otras instalaciones: nunca por encima de la altura máxima de la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3,00 m de las líneas de fachada

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta excepto en edificaciones industriales y equipamientos comunitarios en los que se establecerá la ordenanza correspondiente.

En edificios de vivienda colectiva se prohíbe el acceso individual desde viviendas particulares así como el uso privativo a toda cubierta o terraza por encima de la altura máxima permitida.

- .- Construcciones por encima de la altura máxima de cumbrera: (artículo 125.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se permiten las siguientes:
  - .- chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación
  - .- paneles de captación de energía solar
  - .- antenas de telecomunicación, radio y televisión
- .- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada: (artículo 126 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se permiten los siguientes:
  - cuerpo volado cerrado: es el saliente habitable cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable y deberá cumplir las siguientes condiciones:
    - .- el saliente de la línea de fachada no será mayor del 7,00% del ancho de la calle a que da frente y con un máximo de 0,85 m
    - .- su longitud no sobrepasará el 50% de la longitud de la fachada debiendo retirarse de las medianeras contiguas 0,60 m
  - .- terraza: es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado, con profundidad superior a 0,60 m y deberá cumplir las siguientes condiciones:
    - .- el saliente de la línea de fachada no será mayor del 7,00% del ancho de la calle a que da frente y con un máximo de 0,85 m
    - .- su longitud no sobrepasará el 50% de la longitud de la fachada debiendo retirarse de las medianeras contiguas 0,60 m
    - .- no tendrán una profundidad superior a su altura o a su ancho (la menor de las dos dimensiones), medida a partir de la línea exterior de la fachada
    - .- balcones: son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable (cubierto o descubierto), protegido por una barandilla o antepecho (macizo o calado), con una dimensión frontal máxima de 1,40 m, una profundidad máxima de 0,60 m y deberá cumplir las siguientes condiciones:
      - .- el saliente de la línea de fachada no será mayor del 7,00% del ancho de la calle a que da frente y con un máximo de 0,50 m, debiendo retirarse de las medianeras contiguas 1,00 m

.- se permiten en calles de cualquier ancho

.- cornisas: son los salientes ornamentales (con o sin molduras) que sirven de remate a un edificio cuyo saliente se regula en función de la anchura de la calle en función de la siguiente forma:

- .- calles menores de 10,00 m: 0,15 m sobre vuelo máximo (desde línea de fachada)
- .- calles mayores de 10,00 m: 0,40 m sobre vuelo máximo (desde línea de fachada)
- .- aleros: son las partes voladas de la cubierta para desviar las aguas de lluvia
- .- Construcciones auxiliares: (artículo 127 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) estarán ligadas a la edificación principal dentro de una parcela con uso diferente al característico y se permitirán siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y posición en la parcela que la principal. ASí mismo, deberán ser de una sola planta con una altura máxima de 4,00 m.

#### II.2.4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LOS EDIFICIOS:

Son aquellas que definen la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela, se fijan para zona de ordenanza y serán exigibles en obras de nueva ejecución y en las de ampliación de las existentes.

- .- Edificabilidad: (artículo 129.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.
- .- Coeficiente de edificabilidad: (artículo 129.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse de las siguientes formas:
  - .- bruta: como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o polígono de ejecución o sector incluyendo las parcelas edificables y los suelos de cesión obligatoria
  - .- neta: como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable entendiendo como tal la parcela edificable
- .- Medición de la edificabilidad: (artículo 129.3 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se deberá considerar la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable. En su cómputo no se incluirán:
  - .- las plantas construidas en subsuelo destinadas a cumplir el estándar de aparcamiento fijado para cada uso con un máximo de 2 plazas y una superficie máxima de 25 m² por plaza
  - .- la superficie construida en el subsuelo destinada a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio tales como calefacción, aire acondicionado, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, trasteros...
    - .- los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos
    - .- las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos excepto las porciones cerradas
    - .- los patios de parcela no cubiertos

# II.2.5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS:

Son aquellas condiciones que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo exigibles en las obras de nueva ejecución (salvo las de reconstrucción) como en aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición.

- .- *Patios:* (artículo 131.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) son espacios no edificados delimitados por fachadas o cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total. Se distinguen dos clases:
  - .- de manzana: es el espacio no edificable que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores. No se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela
    - .- de parcela: está situado en el espacio edificable de una parcela siendo cerrado o abierto
- .- Patios de parcela mancomunados: (artículo 131.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - la mancomunidad deberá constituir mediante escritura pública su derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad con la condición de no poder cancelarse sin la autorización del Ayuntamiento
  - .- no podrá cancelarse en ningún caso en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas
  - .- se permite su separación con muros de 3,00 m de altura máxima (a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo)
  - .- en caso de que la diferencia de la rasante entre los distintos patios exceda de 1,00 m, el muro de separación podrá sobrepasar en 2,00 m la rasante del patio más alto
    - .- en todo caso, será de aplicación la normativa de patios cerrados
- .- *Dimensiones de los patios de parcela cerrados:* (artículo 132.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:
  - .- en patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro 0,30H y sus superfícies habrán de ser iguales o mayores de  $(H^2/8)$ . Se fija un mínimo para luces rectas y  $\emptyset 3,00$  m y 12 m² para la superfície
  - .- en patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro  $0.20 \, \text{H}$  y sus superficies habrán de ser iguales o mayores de  $(\text{H}^2/20)$ . Se fija un mínimo para luces rectas y  $\emptyset 3.00 \, \text{m}$  y 9 m² para la superficie
- .- *Dimensiones de los patios de parcela abiertos a fachada:* (artículo 132.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se cumplirán las siguientes condiciones:
  - .- la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura con un mínimo de 3,00 m
  - .- su profundidad medida perpendicularmente al plano de fachada será como máximo:
    - .- 2/3 del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias
    - .- 3/3 del frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones
  - .- si sólo dan cajas de escalera, la longitud mínima del frente abierto será 3,00 m y la profundida máxima igual a 1,50 veces el frente abierto de fachada
  - .- no se considerarán patio abierto de fachada aquellos retranqueos cuya profundidad medida perpendicularmente al plano de fachada no sea superior a 1,50 m
    - .- no se permitirán en la tipología de manzana cerrada

- .- Cubrimiento de los patios: (artículo 133 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se permite con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que éstos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubierta que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio
- .- Chimeneas de ventilación: (artículo 134 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) son los espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1,00 m<sup>2</sup>. Deben cumplir las siguientes condiciones:
  - .- habrán de levantarse 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta si se encuentra a menos de 3,00 m
    - .- no estará permitida la salida de humos al exterior por las fachadas, patios de luces o de parcela
  - .- en locales en planta baja, semisótano o sótano es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación independiente por cada local o por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil siempre que estén destinados a uso público
  - .- la ventilación de garajes, cuartos de caldera e instalaciones será completamente independiente de la ventilación forzada y conductos de las viviendas
- .- Conductos de ventilación activada: (artículo 135 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) siempre mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, calefacción, acondicionamiento de aire y garajes.
- .- Aparatos de aire acondicionado: (artículo 136 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se podrán instalar con las siguientes condiciones:
  - .- en edificios existentes no modificarán la composición de la fachada
  - .- en edificios de nueva construcción, los compresores se situarán en lugares no visibles desde la vía pública
    - .- no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada

### II.2.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS:

Son aquellas condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen así como su seguridad las cuales serán de aplicación a todas las obras excepto las de consolidación y conservación.

- .- Accesos: (artículo 138 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) los cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - .- los portales tendrán una superficie mínima de 6,00 m² hasta el arranque de la escalera principal o ascensor y su forma permitirá inscribir un círculo de Ø2,00 m excluyendo el barrido de la puerta de entrada. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de anchura libre
  - la anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m y en todo cambio de dirección y punto donde sea preciso realizar giros se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de Ø1,50 m
  - .- queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas así como el acceso a los locales comerciales
  - .- cuando lo determinen las normas de uso o las particulares de cada zona de ordenanza se exigirá el acceso independiente para los distintos usos al residencial en los edificios en los que éste sea el principal

- .- Escaleras y ascensores: (artículo 139 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) los cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - .- la anchura útil mínima de escalera en edificios de vivienda colectiva y unifamiliar será de 1,00 m cumpliendo con las determinaciones sobre evacuación del C.T.E.
  - .- la anchura mínima de la escalera en edificios de uso público será el establecido en el C.T.E. en función del número de usuarios debiendo cumplir simultáneamente accesibilidad y la sectorial
  - .- en edificaciones existentes para reformar la escalera para la instalación de un ascensor, estas dimensiones se podrán reducir cumpliendo los siguientes requisitos:
    - .- 0,75 m: anchura mínima de la escalera instalado ya el ascensor
    - .- acuerdo unánime de los propietarios incluidos en la propiedad horizontal del edificio
  - .- en viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones peligrosas para el usuario
  - .- cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 12 peldaños y en cada uno de ellos la relación entre tabica y huella no dificultará la ascensión
    - .- la altura de la tabica no será superior a 18 cm y la anchura de la huella a 28 cm
    - .- las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m
  - .- las mesetas intermedias (sin puertas de acceso a locales o viviendas) tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño
  - .- en viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, servicios recreativos o industriales
  - .- en las edificaciones con altura máxima permitida de tres plantas (incluidas baja, ático o bajo cubierta) se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, de 2/3 de la superficie de la caja de la escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de Ø1,10 m
  - .- en las edificaciones de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a calle, patio de manzana o de parcela, con huecos de una superficie mínima de 5,00% de la común y, en todo caso, de 1,00 m² al menos en cada planta. Se podrán exceptuar la baja y primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas al uso terciario, no permitiendo que el hueco de un metro abra a terraza o tendedero
  - .- será obligatorio instalar al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal sea superior a 10,00 m
  - .- en el espacio de espera del ascensor se deberá poder inscribir frente a su puerta un círculo Ø1,50m
  - .- los accesos deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 13/1.998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras así como en su Reglamento
- .- Rampas: (artículo 140 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) deberán cumplir con las siguientes determinaciones:
  - .- su anchura será la del elemento de paso a que correspondan y, como mínimo, de 1,20 m en recorridos adaptados pudiéndose llegar hasta 0,90 m en el caso de espacios practicables
  - .- su pendiente longitudinal máxima será del 8,00% y su proyección horizontal será inferior a 10,00 m en cada tramo. Si este desarrollo fuese insuficiente, se deberán disponer mesetas intermedias entre dos tramos consecutivos

- .- podrán admitirse rampas aisladas con un solo tramo hasta el 12,00% de pendiente siempre que su proyección horizontal no sea superior a 3,00 m
- .- Supresión de barreras arquitectónicas: (artículo 141 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) será de general aplicación la Ley 13/1.998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras así como su Reglamento
- .- *Protecciones*: (artículo 142 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) los balcones, terrazas, ventanas o huecos que presupongan peligros de caída estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o una barandillas de 1,00 m de altura mínima para alturas de caída menores de 25,00 m y de 1,05 y 1,10 m para caídas mayores. La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos será la que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

## II.2.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS:

Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos con incidencia urbana para obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad por lo que son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal.

- .- *Modificación de las fachadas:* (artículo 144 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) cumplirá las siguientes condiciones:
  - .- se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes siempre que se presente un proyecto conjunto de la fachada con superficies verticales
  - .- en edificios con cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas para ajustarlas a una solución unitaria
- .- en edificios existentes no se podrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos salvo que exista acuerdo del conjunto de los propietarios para colocar idéntica solución
- .- *Instalaciones en fachadas:* (artículo 145 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) cualquiera visible desde la vía pública requerirá un estudio específico para su integración en la fachada, no pudiendo sobresalir del plano ni perjudicar su estética
- .- Marquesinas: (artículo 146 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) se admitirán en los siguientes casos:
  - .- en obras de nueva planta cuando estén incluidas en el proyecto del edificio
  - .- en edificios existentes, cuando se trate de actuaciones conjuntas con proyecto único, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y con compromiso de ejecución simultánea
  - .- la altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, medida en cualquier punto, será de 3,00 m y su vuelo no será superior al ancho de la acera menos 0,30 m con un máximo de vuelo de 1,50 m cuando sean materiales opacos y de 2,00 m cuando sean trnaslúcidos, separándose de ejes de faroles y árboles un mínimo de 1,00 m
  - .- no podrán verter por goteo a la vía pública, su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno y no rebasará en más de 10 cm la cota de la cara superior del forjado de techo de la planta baja
    - .- no podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones o terrazas

- .- Portadas, escaparates y cierres metálicos: (artículo 147 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) cumplirán las siguientes condiciones:
  - .- se permiten sin rebasar la alineación oficial con saliente alguno
  - .- no se permite que los escaparates disminuyan parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación
- .- *Toldos:* (artículo 148 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.) deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - .- los plegables o enrollables podrán instalarse en plantas bajas siempre y cuando la altura libre mínima sobre la rasante de la acera sea de 3,00 m pudiendo admitirse colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de 2,50 m. Su saliente máximo quedará remetido al menos 0,40m del bordillo respetando el arbolado
  - .- los instalados en fachada de plantas de piso no podrán exceder en su vuelo más de 0,20 m de los voladizos permitidos.
    - .- los instalados en áticos no podrán sobresalir del plano de fachada
  - .- los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de  $0.35~\mathrm{m}$
  - .- en la petición de licencia municipal deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o la comunidad de vecinos que garanticen su conformidad, su simultánea instalación y su uniformidad
- .- *Rótulos:* (artículo 149 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U) son los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo de 0,15 m y cumplirán las siguientes condiciones:
  - .- en planta baja ocuparán sólo una franja de anchura igual o menor a 0,90 m situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrirlos. Deberá quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo salvo en los casos en que la imposibilidad de cumplir tal condición requiera de un estudio específico. Se podrán adosar al frente de las marquesinas cumpliendo sus limitaciones y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor del rótulo
  - .- en planta primera o entreplanta se adosarán a los antepechos de los huecos siempre que estén en línea de fachada, pudiendo ocupar una franja de 0,70 m de altura máxima y una longitud máxima equivalente a la del antepecho sin reducir la superficie de iluminación de los locales
  - .- en edificios exclusivos de uso comercial, industrial, recreativo u hotelero podrán situarse como coronación de los mismos con una altura inferior a 2,00 m y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo. Podrán colocarse en el plano de fachada en planta primera o entreplanta con mayores dimensiones de las señaladas siempre que no cubran elementos decorativos o huecos que resulten antiestéticos con la composición de la fachada
  - .- los luminosos se situarán a una altura superior a 3,00 m sobre la rasante de la acera en planta primera o entreplanta y requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o de los usuarios de locales o vivienda situadas a menos de 10,00 m del anuncio o a 20,00 m si estuviesen enfrente
- .- Banderines: (artículo 150 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U) son los anuncios perpendiculares al plano de fachada y cumplirán las siguientes condiciones:

- .- en planta baja, la altura mínima sobre la rasante de la acera será en cualquier punto superior a 3,00 m. Su saliente puede ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m, con un máximo de 0,75 m excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas que puedan ocuparlos en su totalidad. Su altura máxima será de 0,90 m
  - .- no se permiten en soportales
- .- no se permiten en plantas de piso excepto en planta primera con un saliente máximo de 0,45 m, con una altura máxima de 0,90 m y situados a la altura del antepecho
- .- en edificios de uso exclusivo comercial, industrial, recreativo u hotelero podrán tener una altura superior a 0,90 m con un saliente máximo igual que el señalado para marquesinas
- .- los luminosos se situarán a una altura superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle o terreno y requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o de los usuarios de locales o vivienda situadas a menos de 20,00 m
- .- Paramentos al descubierto: (artículo 151 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U) deberá ser tratado de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas
- .- Cerramientos de parcela en suelo urbano: (artículo 152.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U) deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - en las zonas con tipología de bloque abierto estarán formados por antepecho ciego con una altura máxima de 1,25 m por encima de la que se deberán alternar partes ciegas y diáfanas hasta una altura máxima de 2,50 m siendo las diáfanas al menos el 60%
  - .- en las zonas con tipología de vivienda unifamiliar, será de setos vivos, fábrica o cerrajería sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder en ningún punto de 2,00 m medidos sobre la rasante del terreno
  - .- cuando se utilicen cierres ciegos en las medianerías, no podrán superar una altura de 2,50 m en ningún punto, medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianería
  - .- los materiales, texturas y colores usados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones con el fin de que no existan discrepancias
  - .- se resolverán dentro de las propias parcelas salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes
- .- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano: (artículo 153 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U) deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - .- los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y cercados con cerramientos de albañilería
  - .- los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica, con tratamiento exterior acabado como fachada, altura máxima de 2,00 m medida desde la vía pública para cierre de alineación y desde el terreno más alto en el cierre de medianerías, debiendo solucionar el desagüe del mismo sin afectar a terceros ni vía pública
  - .- el vallado de solares en zonas de vivienda unifamiliar en urbanizaciones podrá realizarse mediante mallas metálicas con una altura máxima de 1,80 m
  - .- los locales diáfanos en planta baja se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte mientras no se obtenga la licencia de actividad
  - .- los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto, siendo el cerramiento opcao con materiales de albañilería enlucidos y pintados

.- Protección del arbolado: (artículo 154 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U) deberán cumplir las siguientes condiciones:

.- el existente en un espacio público deberá ser protegido y conservado siempre. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte

.- toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata

.- los patios o espacios libres existentes (públicos o privados) ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones

.- cuando una obra pueda afectar a un ejemplar se indicará en la solicitud de licencia, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. Se garantizará que se les dotará de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura máxima de 1,80 m durante la ejecución de la obra

.- la sustitución del arbolado existente en la vía pública será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones que se pudiesen imponer. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte.

.- Acondicionamiento de los espacios libres privados: (artículo 154 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U) deberán cumplir las siguientes condiciones:

.- deben ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. Su construcción garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales a cuyos efectos, el espesor mínimo de la capa vegetal será de 0,80 m en caso de existir edificación en el subsuelo

.- cuando justificadamente sea necesario ocupar los espacios libres para resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante por las dimensiones de la propia parcela, podrá eximirse de la obligatoriedad de ajardinamiento

## CAPÍTULO II.3.- REGULACIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

#### II.3.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

II.3.1.1.- Condiciones de Uso:

Se establece el siguiente uso Predominante:

.- Uso Global Residencial

.- Pormenorizado: Vivienda 1<sup>a</sup> (Unifamiliar)

Se definen los siguientes usos Compatibles:

.- Uso Global Garaje – Aparcamiento

.- Pormenorizado: Privado

.- Uso Global Espacios Libres

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

#### II.3.1.2.- Condiciones de Emplazamiento:

Se fijan las siguientes:

parcela mínima: 250,000 m² s
frente mínimo: 12,00 m
ocupación máxima: 50%

.- retranqueos: 3,00 m a todos los linderos

.- fondo máximo: no se fija

## II.3.1.3.- Condiciones de Edificación:

### Se definen las siguientes:

.- edificabilidad: según ficha de cada manzana

 $- n^{o}$  plantas: B + I + BC

.- altura máxima cornisa: 7,50 m a cara inferior del último forjado

.- altura máxima edificación: 10,50 m

.- patios: según C.T.E. y normativa de V.P.O.

.- vuelos: 1/15 del ancho de la calle y máximo 1,00m a más de 3,20 m de altura

sobre vía pública

.- pendiente máxima cubierta: 35%

# II.3.1.4.- Otras Condiciones:

# Se establecen las siguientes:

- .- el diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos
- .- la edificación bajo rasante podrá ocupar todo el área ocupada por el edificio
- .- se deberán cumplir las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación
- .- se deberán cumplir con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE)
- $_{\circ}$  se establece la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento privada y cerrada por cada vivienda o por cada  $_{\circ}$  100 m $_{\circ}$  construidos
- .- el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante salvo para el uso de aparcamiento e instalaciones (artículo 103.- punto b.- apartado 1.- del RUCyL no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).
- .- 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 103.- punto b.- apartado 3.- del RUCyL sí modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).

#### - DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1 / 2.011 -

## II.3.2.1.- Condiciones de Uso:

Se establece el siguiente uso Predominante:

.- Uso Global Residencial

II.3.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA:

.- Pormenorizado: Vivienda 1<sup>a</sup> (Unifamiliar)

Se definen los siguientes usos Compatibles:

.- Uso Global Garaje – Aparcamiento

Privado .- Pormenorizado:

.- Uso Global Espacios Libres

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

## II.3.2.2.- Condiciones de Emplazamiento:

Se fijan las siguientes:

.- parcela mínima: 200,000 m<sup>2</sup> s

.- frente mínimo: 9.00 m 60% .- ocupación máxima:

.- retranqueos: 3,00 m a todos los linderos excepto compartido

.- fondo máximo: no se fija

#### II.3.2.3.- Condiciones de Edificación:

Se definen las siguientes:

.- edificabilidad: según ficha de cada manzana

B + I + BC.- nº plantas:

.- altura máxima cornisa: 7,50 m a cara inferior del último forjado

.- altura máxima edificación: 10,50 m

según C.T.E. y normativa de V.P.O. .- patios:

.- vuelos: 1/15 del ancho de la calle y máximo 1,00m a más de 3,20 m de altura

sobre vía pública

.- pendiente máxima cubierta: 35%

# II.3.2.4.- Otras Condiciones:

#### Se establecen las siguientes:

- .- el diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos
- .- la edificación bajo rasante podrá ocupar todo el área ocupada por el edificio
- .- se deberán cumplir las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación

- .- se deberán cumplir con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE)
- .- se establece la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento privada y cerrada por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos
- .- el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante salvo para el uso de aparcamiento e instalaciones (artículo 103.- punto b.- apartado 1.- del RUCyL no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).
- .- 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 103.- punto b.- apartado 3.del RUCyL sí modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).

#### II.3.3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

II.3.3.1.- Condiciones de Uso:

Se establece el siguiente uso Predominante:

.- Uso Global Residencial

Vivienda 1<sup>a</sup> (Unifamiliar) .- Pormenorizado:

Se definen los siguientes usos Compatibles:

.- Uso Global Garaje – Aparcamiento

.- Pormenorizado: Privado

.- Uso Global Espacios Libres

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

II.3.3.2.- Condiciones de Emplazamiento:

Se fijan las siguientes:

.- parcela mínima: 125,000 m<sup>2</sup> s

.- frente mínimo: 5,00 m .- ocupación máxima: 80%

.- retranqueos: no se fijan .- fondo máximo: no se fija

## II.3.3.3.- Condiciones de Edificación:

Se definen las siguientes:

.- edificabilidad: según ficha de cada manzana

.- nº plantas: B + I + BC

.- altura máxima cornisa: 7,50 m a cara inferior del último forjado

.- altura máxima edificación:

.- patios: según C.T.E. y normativa de V.P.O.

- DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1 / 2.011 -

1/15 del ancho de la calle y máximo 1,00m a más de 3,20 m de altura .- vuelos:

sobre vía pública

.- pendiente máxima cubierta: 35%

#### II.3.3.4.- Otras Condiciones:

## Se establecen las siguientes:

- .- el diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos
- .- la edificación bajo rasante podrá ocupar todo el área ocupada por el edificio
- .- se deberán cumplir las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación
- .- se deberán cumplir con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE)
- .- se establece la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento privada y cerrada por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos
- .- el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante salvo para el uso de aparcamiento e instalaciones (artículo 103.- punto b.- apartado 1.- del RUCyL no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).
- .- 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 103.- punto b.- apartado 3.del RUCyL sí modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).

#### II.3.4.- VIVIENDA COLECTIVA ABIERTA

### II.3.4.1.- Condiciones de Uso:

Se establece el siguiente uso Predominante:

.- Uso Global Residencial

.- Pormenorizado: Vivienda 2<sup>a</sup> (Colectiva)

Se definen los siguientes usos Compatibles:

.- Uso Global Garaje - Aparcamiento

.- Pormenorizado: Privado

.- Uso Global Terciario

.- Pormenorizado: Hospedaje 1<sup>a</sup> (hoteleros) y 2<sup>a</sup> (apartamentos)

.- Pormenorizado: Comercial 1<sup>a</sup> (individuales)

.- Pormenorizado: Oficinas 1<sup>a</sup> (venta) y 2<sup>a</sup> (despachos)

.- Pormenorizado: Activ. Recreat. 1<sup>a</sup> (restaurante), 2<sup>a</sup> (salón banquetes),

3<sup>a</sup> (cafetería) y 4<sup>a</sup> (bar)

Otros Servicios .- Pormenorizado:

1<sup>a</sup> (hostelero), 2<sup>a</sup> (salas) y 3<sup>a</sup> (espect) .- Pormenorizado: Activ. Ocio

.- Uso Global Espacios Libres

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

#### II.3.4.2.- Condiciones de Emplazamiento:

Se fijan las siguientes:

-- parcela mínima: 300,000 m² s -- frente mínimo: 15,00 m

.- ocupación máxima: según retranqueos

.- retranqueos: 3,00 m a "Camino de Santa Marta"

3,00 m a calles laterales

0,00 m a calle fondo (paralela contraria a "Camino Santa Marta"

.- fondo máximo: no se limitan respetando el área de movimiento

## II.3.4.3.- Condiciones de Edificación:

Se definen las siguientes:

.- edificabilidad: según ficha de cada manzana

.- nº plantas: B + III

- altura máxima cornisa: 13,90 m a cara inferior del último forjado
 - patios: según C.T.E. y normativa de V.P.O.

.- vuelos: 1/15 del ancho de la calle y máximo 1,00m a más de 3,20 m de altura

sobre vía pública

.- pendiente máxima cubierta: 35%

### II.3.4.4.- Otras Condiciones:

Se establecen las siguientes:

- .- el diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos
- .- la edificación bajo rasante podrá ocupar todo el área ocupada por el edificio
- .- se deberán cumplir las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación
- .- se deberán cumplir con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE)
- $_{\circ}$  se establece la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento privada y cerrada por cada vivienda o por cada  $_{\circ}$  100 m $_{\circ}$  construidos
- .- el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante salvo para el uso de aparcamiento e instalaciones (artículo 103.- punto b.- apartado 1.- del RUCyL no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).
- .- 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 103.- punto b.- apartado 3.- del RUCyL sí modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).

#### - DOCUMENTACIÓN "DISPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL" art. 2.- I.T.U. 1 / 2.011 -

# II.3.5.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

#### II.3.5.1.- Condiciones de Uso:

Se establecen los siguientes usos como Predominantes:

.- Uso Global Equipamiento Comunitario

Pormenorizado:	Educativo	Público
Pormenorizado:	Cultural	Público
Pormenorizado:	Asistencia Sanitaria	Público
Pormenorizado:	Bienestar Social	Público
Pormenorizado:	Religioso	Público
Pormenorizado:	Deportivo	Público
Pormenorizado:	Servicios Públicos	Público
Pormenorizado:	Servicios Urbanos	Público

Se fijan como usos Compatibles los que se indican a continuación:

.- Uso Global Garaje - Aparcamiento

.- Pormenorizado: Público

.- Uso Global Espacios Libres

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

# II.3.5.2.- Condiciones de Emplazamiento:

Se fijan las siguientes:

.- parcela mínima: no se fija .- frente mínimo: no se fija .- ocupación máxima: 60%

3,00 m a todos los linderos .- retranqueos:

.- fondo máximo: no se fija

# II.3.5.3.- Condiciones de Edificación:

Se definen las siguientes:

.- edificabilidad: según ficha de cada manzana

B + II.- no plantas:

12,00 m a cara inferior del último forjado .- altura máxima:

.- patios: según C.T.E. y normativa de V.P.O.

.- vuelos: 1/15 del ancho de la calle y máximo 1,00m a más de 3,20 m de altura

sobre vía pública

.- pendiente máxima cubierta: 35%

#### II.3.5.4.- Otras Condiciones:

Se indican las siguientes:

- .- el diseño de los edificios deberá adecuarse al carácter de los mismos
- .- la edificación bajo rasante podrá ocupar todo el área ocupada por el edificio
- .- se deberán cumplir las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación
- .- se deberán cumplir con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE)
- $_{\circ}$  se establece la obligatoriedad de disponer una plaza de aparcamiento privada y cerrada por cada  $100~\text{m}^2$  construidos
- .- el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante salvo para el uso de aparcamiento e instalaciones (artículo 103.- punto b.- apartado 1.- del RUCyL no modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).
- .- 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 103.- punto b.- apartado 3.- del RUCyL sí modificado por el Decreto 45/2.009, de 9 de julio).

#### II.3.6.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

II.3.6.1.- Condiciones de Uso:

Se fija como uso Predominante el que se indica a continuación:

.- Uso Global Espacios Libres

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

II.3.6.2.- Condiciones de Edificación:

Se establecen las siguientes condiciones:

- .- las superfícies destinadas a la plantación de especies arbóreas superarán el 50% del área total de la misma
- .- en los espacios libres no se permitirá más edificación que la correspondiente a usos auxiliares complementarios y compatibles vinculadas a equipamientos deportivos, lúdicos o recreativos al aire libre así como pequeñas edificaciones provisionales o de escasa entidad constructiva (kioscos, mercadillos, ferias, templetes, pérgolas, terrazas, bares de temporada, etc.) siempre que en su conjunto no sobrepasen el 5% de la superficie total del espacio libre en que se ubiquen.
- .- también se permiten las construcciones vinculadas a las diferentes infraestructuras urbanas (cabinas, transformadores, paradas de autobuses, etc.)

II.3.6.3.- Otras Condiciones:

Se imponen las siguientes:

.- se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación.

.- se deberán cumplir las determinaciones contenidas en la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2.010 por la que se desarrolla "el documento técnico de condiciones básica de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

#### II.3.7.- SERVICIOS URBANOS:

II.3.7.1.- Condiciones de Uso:

Se establecen como usos Predominantes los que se indican a continuación:

.- Uso Global Equipamiento Comunitario

.- Pormenorizado:

Servicios Urbanos

Se fijan como usos Compatibles los siguientes:

.- Uso Global Espacios Libres y Zonas Verdes

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

II.3.7.2.- Condiciones de Edificación:

Se determinan las que se detallan a continuación:

.- se permite la instalación de elementos constitutivos del mobiliario urbano o vinculados a las diferentes infraestructuras urbanas (casetas de telecomunicaciones, antenas etc...) que tendrán una superficie máxima construida de 5,00 m² s y una altura máxima de 3,50 m

.- estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

.- serán subterráneos

II.3.7.3.- Otras Condiciones:

Se imponen las siguientes:

.- se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación.

.- se deberán cumplir las determinaciones contenidas en la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2.010 por la que se desarrolla "el documento técnico de condiciones básica de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

#### II.3.8.- VIARIO PÚBLICO:

II.3.8.1.- Condiciones de Uso:

Se fijan como usos Predominantes los que se indican a continuación:

.- Uso Global Transporte y Comunicaciones

.- Pormenorizado: Red Viaria

Se determinan los siguientes usos Compatibles:

.- Uso Global Equipamiento Comunitario

.- Pormenorizado: Servicios Urbanos

Son usos Prohibidos todos los demás definidos en la presente Normativa Urbanística.

II.3.8.2.- Condiciones de Edificación:

Se permite la instalación de elementos constitutivos de mobiliario urbano o vinculado a las diferentes infraestructuras urbanas (bancos, fuentes, kioscos, cabinas telefónicas, transformadores, paradas de autobuses, etc.) que tendrán una superfície máxima construida de 25,000 m² s y una altura máxima de 4,00 m.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

II.3.8.3.- Otras Condiciones:

Se cumplirán las siguientes:

.- se cumplirán en todo caso las ordenanzas de carácter sectorial que sean de aplicación.

.- se deberán cumplir las determinaciones contenidas en la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2.010 por la que se desarrolla "el documento técnico de condiciones básica de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

CAPÍTULO II.4.- TABLA SÍNTESIS DE LOS USOS

			TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS							
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CAT.	AI	PA	AD	RCA	EqPb	ELP	SU	VI
RESIDENCIAL (-R-)	2								- 3	
	VIVIENDA (V)	1ª	Pd	Pd	Pd	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	15	2 <sup>3</sup>	Pr	Pr	Pr	Pd	Pr	Pr	Pr	Pr
	RESIDENCIA COMUNITARIA (C)	***	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
GARAJE-APARCAM (G)	PÚBLICO (Pb)		Pr	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr
10 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	PRIVADO (Pr)	322	Co	Co	Co	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
TERCIARIO (T)	HOSPEDAJE (H)	1 <sup>a</sup>	Pr	Pr	PT	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
		2ª	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	5	38	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	0	48	Pr	Pr	Pr	PΓ	Pr	Pr	Pr	Pr
		5ª	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	COMERCIAL (-C-)	1 <sup>3</sup>	Pr	Pr	Pr	Co	PT	PT	Pr	Pr
	Province and a single	2ª	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
	OFICINAS (O)	1ª	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
	Į.	2ª	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Рт	Pr	Pr
	RESTAURACIÓN (-R-)	1 <sup>a</sup>	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
		2 <sup>1</sup>	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
	0	3 <sup>8</sup>	Pr	Pr	Рг	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
		4 <sup>a</sup>	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
	TERCIARIO RECREATIVO (A)	1ª	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
		2 <sup>3</sup>	Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Рт	Pr	Pr
	OTROS SERVICIOS (S)		Pr	Pr	Pr	Co	Pr	Pr	Pr	Pr
	ESTACIONES SUM. COMB. (-E-)	1ª	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	Dollielondo dolli dollidi ( d )	2ª	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
INDUSTRIAL (I)										
	TALLERES ARTESANALES (A)		Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	TALLERES INDUSTRIALES (I)	***	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	TALLERES AUTOMOCIÓN (-C-)	***	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL (P)	222	Pr	Pr	Pr	PT	Pr	Pr	Pr	Pr
	ALMACENAJE Y COM. MAY. (S)	-	Pr	Рг	Pr	Pr	PT	Pr	Pr	Pr
	SERVICIOS EMPRESARIALES (-E-)		Pr	Pr	PT	PT	PT	PT	Pr	Pr
AGROPECUARIO (A)		- 1000	-			-	-	-	-	
NOROI ECONRIO (10	AGRÍCOLA (A)	***	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	GANADERO (G)	200	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	COMPLEMENTARIO (-C-)	***	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
EQUIP. COMUNITARIO (EQ)										
EQUIT COMOTATIZADO (EQ)	EDUCATIVO (-E-)		Pr	Pr	PT	PT	Pd	Pr	Pr	Pr
	CULTURAL (-C-)	3355	Pr	Pr	Pr	Pr	Pd	Pr	Pr	Pr
	ASISTENCIA SANITARIA (A)	***	Pr	Pr	Pr	Pr	Pd	Pr	Pr	Pr
	BIENESTAR SOCIAL (B)		Pr	Pr	Pr	Pr	Pd	Pr	Pr	Pr
I	RELIGIOSO (L)	444	Pr	Pr	Pr	Pr	Pd	Pr	Pr	Pr
	DEPORTIVO (D)		Pr	Pr	Pr	PT	Pd	Pr	Pr	Pr
	SERVICIOS PÚBLICOS (P)		Pr	Pr	PT	PT	Pd	PT	Pr	Pr
	SERVICIOS PUBLICOS (P) SERVICIOS URBANOS (U)	100000	Pr	Pr	Pr	Pr	Pd	Pr	Pd	Pr
	EQUIPAMIENTO OCIO (L)		Pr	Pr	Pr	Pr	Pd	Pr	Pd	Pr
TTE Y COMUNICAC. (TC)	EQUITEMENTO OCIO(E)	00000	1.1	4.4	10.1	ack:	2.56	11	30.50	A.A.
TIET COMONICAC.(IC)	DED VIADIA (V)	88733	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pd
	RED VIARIA (V)	00.0	Pr	Pr			PT			Pr
	RED FERROVIARIA (F) CENTRO LOGÍSTICO (L)	1000		Pr	Pr	Pr	PT	Pr D-	Pr Pr	
	ESTACIÓN AUTOBUSES (B)	222	Pr Pr	Pr	Pr Pr	Pr Pr	Pr	Pr Pr	Pr	Pr Pr
ESPACIOS LIBRES (EL)	Latación Autobuses (B)	222	Co	Co	Co	Co	Co	Pd	Co	Pr
The state of the s	Vivienda Unifamiliar Aislada	(885) A	0	CO	CO	CO	CO	I G	0.0	II

AI: Vivienda Unifamiliar Aislada

PA: Vivienda Unifamiliar Pareada

AD: Vivienda Unifamiliar Adosada

RCA: Vivienda Colectiva Abierta

EQ: Equipamiento Público

SU: Servicios Urbanos

ELP: Espacio Libre Público

VIARIO: Viario Público

Pd: Uso Predominante

Co: Uso Compatible

Pr. Uso Prohibido

# TÍTULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

## CAPÍTULO III.1.- DISPOSICIONES GENERALES

Estas condiciones generales de urbanización tienen por objeto:

- .- determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable
  - .- enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres públicos o privados.

Serán de obligado cumplimiento en la totalidad de suelo clasificado como urbano y urbanizable, afectando a la realización de las obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes...) y en espacios privados integrados en la trama urbana (calles particulares, zonas verdes privadas...).

Finalmente, el grado de urbanización determina que los servicios mínimos exigidos son:

- .- pavimentación de calzadas y aceras
- .- red de abastecimiento de agua potable
- .- red de riego
- .- red de evacuación de aguas residuales
- .- red de drenaje de aguas pluviales
- .- instalación eléctrica de media y baja tensión
- .- red de alumbrado público
- .- red de telecomunicaciones
- .- red de gas
- .- red de hidrantes de incendios de columna (integrada en la propia red de abastecimiento)
- .- semaforización y señalización vial
- .- jardinería y espacios públicos
- .- tratamiento de residuos

## CAPÍTULO III.2.- RED VIARIA

#### III.2.1.- TRAZADO:

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 159 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

- .- *Alineaciones:* se adecuarán a las definidas en el propio Plan y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el mismo. En casos de duda entre la definición cartográfica y la realidad, la definición se realizará por los Servicios Técnicos Municipales
- .- Rasantes: se adecuarán a la topografía del terreno circundante, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios, garantizando siempre la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial

- .- *Pendientes longitudinales:* se procurará que no superen el 8,00% y para valores superiores, se recomienda disponer un pavimento antideslizante así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos de pendiente excesiva. Por otra parte, la mínima será del 0,50% y excepcionalmente menores siempre que se resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma
- .- *Cruces de calzada:* en las nuevas urbanizaciones cuya calzada tenga una anchura igual o superior a 7,00 m en ambas calles
  - .- Secciones transversales: deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - .- la pendiente transversal oscilará entre el 1,00% y el 2,00%
  - .- en las calles con tráfico rodado, se diferenciará claramente los espacios para vehículos y los peatonales, no necesariamente con bordillo, pudiendo con encintado
  - .- la anchura mínima de las calzadas destinada a circulación rodada en calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor a 4,00 m y de 6,00 m en las doble sentido
  - .- la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores será de 2,00 m, considerándose óptima la de 3,00 m. En calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 m, se podrá reducir la anchura de aceras sin que en ningún caso sea menor de 1,00 m en cualquier punto de su recorrido
  - .- en secciones de carretera de iniciativa municipal se respetará la Norma de Trazado 3.1.- I.C. del Ministerio de Fomento

#### III.2.2.- PAVIMENTACIÓN:

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 160 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

# III.2.3.- VADOS Y PASOS DE VEHÍCULOS:

Un vado en la vía pública es toda modificación de estructura de la acera y bordillo destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales ubicados en las fincas en las que se practiquen.

Los mismos requerirán autorización municipal y en la solicitud se acompañará un croquis acotado que justifique su ubicación con precisión suficiente y la actividad a la que se vincula.

Sus características se fijan en el artículo 161 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y deberán ser cumplidas obligatoriamente.

### III.2.4.- VÍAS CICLISTAS:

Las vías ciclistas son elementos de infraestructura viaria reservados total o parcialmente para uso ciclista y pueden agruparse en función de su ubicación y uso en:

- .- pistas-bici: plataformas segregadas para uso ciclista
- .- carriles-bici: integradas en la calzada con separación física o con señalización horizontal
- .- aceras-bici: integradas en la acera con uso indistinto para peatones y ciclistas
- .- vías verdes: en campo abierto con un uso mixto peatonal ciclista ambiental

Deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario, debiendo ser objeto de un proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno.

Dicho proyecto deberá justificar los elementos siguientes:

- .- nivel de segregación con relación al tráfico
- .- trazado en planta y en alzado con rampas máximas
- .- sección transversal tipo
- .- pavimento utilizado e intersecciones
- .- solución de los cruces con el viario
- .- señalización horizontal y vertical

Sus elementos básicos se establecen en el artículo 162 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y deberán ser cumplidas obligatoriamente.

#### III.2.5.- CALLES PEATONALES:

Cuando se transformen las calles existentes en ellas, su urbanización deberá mantener una coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten contrastes entre diferentes zonas del municipio. Por ello, se recomienda el uso de una gama restringida de pavimentos (desde la piedra al hormigón), la tipificación del mobiliario urbano y una señalización común.

Se distinguen dos tipologías cada una de las cuales deberá contar con las siguientes características:

- .- Peatonales:
  - .- uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos
  - .- no se permitirá el aparcamiento pero sí el acceso de vehículos regulado por una ordenanza de circulación
  - .- su sección transversal será de plataforma única, sin resalte de bordillo entre alineaciones aunque se podrán admitir encintados para diferenciar distintas bandas en la planta de calle
  - .- su pavimento estará formado por alguno de los siguientes elementos: adoquín de hormigón o de piedra, baldosa hidráulica o de terrazo y otros materiales modulares aconsejables por su resistencia y durabilidad
  - .- se desaconsejan los pavimentos asfálticos o los de hormigón continuo salvo que sean fácilmente reparables
  - .- se recomienda la utilización de una base de hormigón, justificando el proyecto de urbanización la capacidad resistente
- .- Coexistencia:
  - .- se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/hora
  - .- contarán con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad
  - .- se admite el estacionamiento debidamente señalizado
  - .- su sección transversal podrá ser:
    - .- plataforma única, sin diferenciación entre calzada y acera, justificada, con intensidades de tráfico inferiores a 30 veh/hora y con velocidad inferior a 20 km/hora

.- convencional con diferencia entre calzada y acera con separación por bordillo

.- se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles de 3,00 m pudiéndose llegar a 2,75 m como mínimo absoluto en vías de uso restringido sin tráfico pesado

.- podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada, en cuyo caso la banda so excederá de 2,00 m de anchura y en la misma rasante que la calzada

.- se recomiendan disposiciones de planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad

.- su pavimentación será con los mismos criterios que en el grupo anterior con las siguientes salvedades:

.- en la calzada se admitirá excepcionalmente mezcla bituminosa pero no en la banda de aparcamiento, sólo en las colectoras de barrio y con circulaciones de vehículos de paso

.- cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estimará la capacidad resistente de la base con soluciones de losa de hormigón en masa o armado

#### III.2.6.- ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES:

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos de acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 164 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

# CAPÍTULO III.3.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público se contemplará desde dos aspectos:

.- funcional: para la seguridad vial y ciudadana

.- caracterizador: para el diseño del espacio urbano

Los requerimientos luminotécnicos recomendados se establecen en el artículo 167 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Por lo que respecta a los criterios para definir la geometría de la instalación, se deberán aplicar las determinaciones contenidas en el artículo 168 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Finalmente, los componentes de la red de alumbrado público deberán cumplir los requerimientos exigidos en el artículo 169 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

#### CAPÍTULO III.4.- INFRAESTRUCTRURAS DE SERVICIOS

## III.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable seguirán las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de la Junta de Castilla y León (Decreto 151/1.994) y las del artículo 170.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

- .- Disponibilidad y conexiones: se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:
  - .- el suministro de los suelos urbanos será desde la red municipal de acuerdo a los criterios reflejados en el propio Plan General
  - .- en caso contrario, se deberá adjuntar la autorización del órgano competente, su análisis químico y bacteriológico, procedencia, emplazamiento, forma de captación, la garantía de suministro y el procedimiento de control periódico de la potabilidad para asegurar los requisitos de calidad del Real Decreto 140/2.003, de 7 de febrero
  - .- los pozos de abastecimiento se situarán a más de 50,00 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, siempre aguas arriba
  - .- se justificará la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro con una dotación mínima de 250 litros/(hab\*día)
  - .- se aconsejan dos puntos de toma de la red general salvo cuando sea desaconsejable por el escaso tamaño o disposición de la actuación
- .- Elevación: cualquier instalación colectiva deberá disponer de 2 bombas como mínimo
- .- Regulación: los depósitos deberán regular, como mínimo, la dotación media diaria
- .- Red de distribución: deberá cumplir los siguientes requisitos:
  - .- deberá ser mallada y sectorizada de manera que los tramos no superen la longitud de una manzana, debiendo justificar cualquier otra con criterios económicos y funcionales
  - .- dispondrá de válvulas de cierre normalizadas para permitir su aislamiento en polígonos y se dispondrá una en cada punto de toma a la red general
  - .- se incluirán desagües (con válvula de corte para vaciar parte de la red) y ventosas
  - .- las válvulas de corte dispondrán de accionamiento de cuadradillo con registro Ø20 cm
  - .- las válvulas quedarán alojadas en arquetas registrables situadas preferentemente en zonas que no afecten al tráfico
  - .- será de fundición dúctil o PVC con las piezas del mismo material que la tubería, con diámetros normalizados  $\emptyset 100$ ,  $\emptyset 150$  y  $\emptyset 200$
  - .- se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería sea de 1,00m desde la generatriz superior
  - .- la tubería deberá situarse a nivel superior al de las alcantarillas circundantes
  - .- las canalizaciones de otros servicios guardarán una separación (tanto vertical como horizontal) de  $1,00~\mathrm{m}$
  - .- los tubos, válvulas y piezas especiales dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, con un mínimo de 10 atm.
  - .- las acometidas domiciliarias estarán formadas por tuberías de polietileno Ø2" que podrán reducirse a Ø1" en viviendas unifamiliares, contarán con llave de corte ubicada en arqueta 40\*40 cm con tapa de fundición, cierre de cuadradillo y registrable desde la vía pública. En las parcelas urbanizadas, la acometida terminará en un armario con llave que alojará el contador
  - .- el contador general del edificio estará en fácil acceso para su lectura por los servicios municipales en armarios normalizados con acceso desde la vía pública o el portal de edificio
  - .- cada sector urbanizado deberá tener uno o varios contadores que permitan lecturas de comprobación de toda la red del sector ubicados en recintos manipulables y con instrumentos de medida de presión

#### III.4.2.- RED DE RIEGO:

Las instalaciones y proyectos de riego seguirán las determinaciones del artículo 170.2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y se deberán cumplir las siguientes:

- .- tendrá un aporte de agua diferente de la red de agua potable bien sea desde canales de riego, sondeos o cualquier otra
- .- para poder conectar la red de riego a la distribución de agua será necesario disponer otros sistema alternativo
- .- dispondrá al menos de un circuito principal, otro de cada zona ajardinada en vía pública, elementos de difusión de agua y sistema de automatización. Se instalarán programadores en cada uno de los jardines a regar
  - .- la red contará con un sistema de filtrado de cabecera de fácil limpieza y registro
  - .- las tuberías serán de polietileno con piezas especiales de latón para una presión de 4 atm

#### III.4.3.- RED DE SANEAMIENTO:

Las instalaciones y proyectos de saneamiento seguirán las determinaciones del artículo 172 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y se deberán cumplir las siguientes:

- .- será separativa en todos los sectores
- .- se dispondrán pozos de registro cada 50,00 m de interdistancia mínima así como en todos los cambios de alineación, rasante y cabeceras
- .- no se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm excepto en acometidas domiciliarias cuyos diámetros mínimos serán de 30 cm
- .- las conducción serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos, mientras que el recubrimiento mínimo de la tubería será de 1,50 m, medido desde la generatriz superior
- .- podrán utilizarse los materiales definidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU 1.986)
  - .- salvo justificación en contrario, se utilizarán tuberías de PVC corrugado para Ø inferior a 500 mm
  - .- las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - .- estanqueidad de la unión
    - .- sin alteraciones apreciables en el régimen hidráulico
    - .- resistencia a los esfuerzos mecánicos sin debilitar la total de la tubería
    - .- durabilidad ante las acciones agresivas
  - .- será de aplicación el reglamento general de vertidos del Ayuntamiento

#### III.4.4.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:

Las instalaciones y proyectos de suministro de energía eléctrica seguirán las determinaciones del artículo 174 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y se deberán cumplir las siguientes:

- se realizará en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora
- .- los tendidos en media y baja tensión serán subterráneos con las protecciones reglamentarias en los suelos urbanos

- .- los centros de transformación se ubicarán sobre terrenos de titularidad privada y su exterior se armonizará con el carácter y edificación de la zona, procurando su integración en la edificación
- .- todas las instalaciones satisfacerán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, incluida la de la compañía suministradora
- .- al solicitar la recepción de la urbanización, se deberá adjuntar el informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las instalaciones y la capacidad de suministrar adecuadamente
- se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada y las cajas se tratarán con los mismo acabados que la fachada
  - .- se recomienda el uso de energías renovables para instalaciones domésticas en zonas exteriores

## III.4.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES:

Las instalaciones y proyectos de la red de telecomunicaciones seguirán las determinaciones del artículo 175 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y se deberán cumplir las siguientes:

- será subterránea mientras que los armarios de control y centrales deberán integrarse en la edificación o en los cerramientos de parcela
- se deberá garantizar la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector por lo que se deberán tener en cuenta las necesidades de los diferentes operadores
- la ejecución de las obras será responsabilidad del urbanizador y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos con las compañías

#### III.4.6.- RED DE GAS:

Las instalaciones y proyectos de gas seguirán las determinaciones del artículo 176 de la normativa Urbanística del P.G.O.U. y se deberán cumplir las siguientes:

- .- discurrirá de manera subterránea guardando las distancias preceptivas con el resto de los servicios
- .- se realizará de acuerdo a la normativa vigente de la compañía suministradora
- .- cualquier canalización o instalación se ubicará en una vía pública, tendrá la condición de servicio público y estará sometida al régimen de concesión administrativa con independencia de las autorizaciones necesarias para su puesta en funcionamiento

# CAPÍTULO III.5.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el artículo 177 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., los criterios generales que deberán observarse para los espacios libres serán los siguientes:

- .- la conservación y arbolado
- .- el mantenimiento de su funcionalidad y diversidad para acoger usuarios y flora y fauna silvestre
- .- la armonización del conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de las diversas zonas y ambientes
  - .- el aseguramiento de las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y bienestar ciudadano
- .- la ampliación de la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante en cuanto a la fauna y la accesibilidad racional de los ciudadanos

- .- la óptima distribución de los espacios verdes en el área urbana
- .- la preservación de las zonas verdes grandes, evitando su fragmentación, facilitando su interconexión con el resto y entre ellas mismas

#### III.5.1.- ARBOLADO:

El arbolado seguirá las determinaciones del artículo 178 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. y se deberán cumplir las siguientes:

- .- se tendrán en cuenta para su elección el ritmo de crecimiento, el desarrollo de sus raíces y otros factores de carácter estético
- .- su ubicación en zonas pavimentadas deberá combinar las necesidades de la especie con las características de su emplazamiento
- .- deberá dejarse un mínimo de 0,80\*0,80 m de tierra libre de todo tipo de recubrimiento alrededor del árbol excepto la rejilla del alcorque
- en el caso de las medianas, se considerará como anchura mínima recomendable 2,00 m para la plantación de arbolado en ellas
- .- no se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones en el volumen de tierras destinado a cada árbol excepto la red de riego
- será preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo en áreas de césped, arbustos o arbolado... deberá ir provisto de contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas de limpieza para las líneas
  - .- las bocas de riego serán modelo municipal y su radio de acción será de 30,00 m
- .- deberá asegurar el adecuado drenaje de los suelos destinados a plantación pudiendo ser con capas de material drenante o la instalación de una red de drenaje
- la distancia entre los árboles de alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado, siendo el mínimo recomendado 4,00 m y el máximo 10,00 m

#### III.5.2.- MOBILIARIO URBANO:

El mobiliario urbano seguirá las determinaciones del artículo 179 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

#### III.5.3.- ZONAS VERDES:

Se deberá aplicar las determinaciones contenidas en el artículo 180 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. con los siguientes condicionantes:

- .- su diseño respetará las alineaciones del Plan General o las incluidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo
  - .- se intentará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierras
- .- su ordenación deberá prever un agrado de intervención mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas que respeten los pies arbóreos y no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas
- las zonas de terriza para juegos infantiles o deportivas estarán perfectamente acotadas y delimitadas mientras que los pavimentos de juego será de caucho o cualquier material elástico que cumpla la normativa prefiriendo los pavimentos continuos

- .- se definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y arbolado así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura
  - .- se adoptarán los siguientes criterios:
    - .- se dispondrá un tratamiento diferenciado del suelo destinado a estancia, reposo y tránsito de los destinados a plantación
    - .- la elección de especies vegetales se adecuará al clima
    - .- en caso de pendientes acusadas, se ordenarán mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo integradas
    - .- deben incluirse kioskos, fuentes, juegos infantiles, bancos...
    - .- se proyectarán las infraestructuras necesarias tales como red de riego y drenaje
    - .- se fijarán las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructura e instalaciones compatibles con el carácter de zona verde
    - .- se incluiré en el presupuesto la conservación de las zonas ajardinadas y sus instalaciones
    - .- se podrá autorizar su vallado siempre que se garantice su apertura al público

# TÍTULO IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN

# CAPÍTULO IV.1.- CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

De acuerdo a la Ley 5/2.008, de 11 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, la entidad promotora del desarrollo urbanístico conoce y asume las obligaciones siguientes:

- .- constituirse con los demás propietarios en Junta de Compensación
- .- inscribirla en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras
- .- cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización
- .- participación solidaria en infraestructuras generales externas al sector

Las cesiones obligatorias, ubicadas como red viaria, se formalizarán en el momento en que se apruebe el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación.

Por otro lado, los procesos de urbanización y edificación se podrán simultanear de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley 5/2.008, de 11 de septiembre de abril, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León así como en los artículos 213 y 214 del Decreto 22/2.004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### CAPÍTULO IV.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

La gestión del sector se desarrollará por el sistema de compensación (previa constitución de la Junta de Compensación de acuerdo a las indicaciones de los artículos 259 a 263 del RUCyL).

# CAPÍTULO IV.3.- PLAN DE ETAPAS

La gestión del ámbito del sector se realizará a través de DOS (2) unidades de actuación según se refleja en el plano de Ordenación DN-PO.01.4.- "ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Ámbitos de Gestión" del Documento nº 5.- "Planos de Ordenación (DN-PO)".

Por lo que respecta a la Unidad de Actuación nº 1, comenzará su desarrollo urbanístico al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la aprobación inicial del presente Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.). El Proyecto de Actuación (con determinaciones completas de reparcelación y urbanización) se presentará en el Registro del Ayuntamiento una vez recibidos todos los informes sectoriales correspondientes al artículo 153 del RUCyL

Por lo que respecta a la Unidad de Actuación nº 2, la fase del desarrollo correspondiente a la gestión urbanística la definirán los propietarios incluidos en la misma una vez aprobado definitivamente el presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

# CAPÍTULO IV.4.- EJECUCIÓN, PLAZOS Y CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN

## IV.4.1.- MODO DE EJECUCIÓN:

De conformidad con los principios de actuación urbanística, las obras de urbanización interiores del sector serán sufragadas íntegramente por los propietarios de los aprovechamientos materializables en el mismo con la proporción que les corresponda.

Del mismo modo y tal y como se recoge en la legislación urbanística aplicable (artículo 20.2 de la ley 5/2.008, de 11 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León) el deber de urbanizar se hace, así mismo, extensible a las obras exteriores al Sector necesarias para garantizar la adecuada conexión de éste con la red viaria y las infraestructuras existentes por lo que los costes inherentes a las mismas se considerarán a todos los efectos imputables al sector y por tanto habrán de sufragarse por los propietarios afectados, sin perjuicio de los acuerdos o convenios a que hubiera lugar con la Administración actuante o las compañías suministradoras con el fin de optimizar las inversiones.

Una vez aprobada definitivamente la ordenación detallada aquí propuesta, los propietarios afectados presentarán para su aprobación tanto el Proyecto de Actuación (con determinaciones completas de reparcelación) necesario para efectuar las cesiones y la equidistribución de beneficios y cargas como el Proyecto de Urbanización necesario para acometer físicamente las obras de urbanización.

Durante la ejecución de las obras, las mismas podrán ser inspeccionadas por los servicios técnicos municipales al objeto de comprobar "in situ" que su ejecución se ajusta al proyecto aprobado.

Ejecutadas las obras de urbanización e inmediatamente después de que se emita el certificado final de obra por el técnico-director, se solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas, la cual deberá resolverse dentro de los treinta días hábiles siguientes a dicha petición, señalando el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada día y hora para tal acto.

El acta de recepción se extenderá por los representantes del Ayuntamiento e intervendrán en la misma el promotor del Plan y el técnico-director de las mismas, siendo firmada aquella por todos los intervinientes en el acto, previo examen y conformidad de las obras ejecutadas.

En este Acta de Recepción Provisional, deberá señalarse cualquier corrección o reparación que deba efectuarse en las obras que no afecten a la terminación y utilización de las mismas.

Una vez recibidas provisionalmente las obras y transcurrido el plazo de un año, se procederá por las mismas partes, a instancias de cualquiera de ellos, a la recepción definitiva de ellas cuyo acto quedará acreditado de igual forma mediante la expedición y suscripción de la oportuna acta de conformidad.

La reparación de los desperfectos que pudieran surgir durante el periodo de garantía correrá a cargo de los agentes que realizaron las obras de urbanización.

Por el contrario, la firma del acta de recepción implica la cesión de la obra urbanizada al Ayuntamiento y la adquisición de la misma por éste sin perjuicio de que su mantenimiento y conservación correspondan a la entidad promotora y/o a la futura comunidad de propietarios, de conformidad con lo dispuesto en este anexo.

En cualquier caso, pasado un año desde que se hubiera solicitado del Ayuntamiento la recepción provisional de las obras, por silencio administrativo y aunque no se hubiere procedido a su recepción provisional y definitiva en la forma señalada anteriormente, las mismas pasarán a propiedad del Ayuntamiento.

#### IV.4.2.- PLAZOS:

Como ya se ha indicado, la ejecución de las obras de urbanización se efectuará en una única etapa con una duración estimada de dos años.

## IV.4.3.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN:

Para la conservación y mantenimiento de toda la zona urbanizada se procederá de la siguiente forma:

1°.- hasta la recepción definitiva de la urbanización, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización y por tanto, corresponden al agente urbanizador según lo preceptuado en el artículo 208 punto 1 del RUCyL (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio)

2°.- una vez recibida definitivamente la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento excepto de los servicios urbanos propiedad de las entidades propietarias de los mismos salvo que la legislación sectorial disponga otro régimen según lo preceptuado en el artículo 208 punto 2 del RUCyL (no modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio)

- 3º.- Las zonas, servicios e instalaciones de carácter privado serán mantenidas y conservadas de forma proporcional por los promotores o propietarios adquirientes de las parcelas.
- 4º.- La limpieza y recogida de basuras corresponde al servicio municipal o a la empresa que se encargue del mismo previo abono de las tasas correspondientes

# CAPÍTULO IV.5- GARANTÍA CUMPLIMIENTO COMPROMISOS URBANIZACIÓN

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización son las siguientes:

- .- por el propio ordenamiento jurídico que establece que, mediante el sistema de compensación, la ejecución de las obras de urbanización es responsabilidad directa de la Junta de Compensación constituida a tal efecto que asume el proceso. La propia legislación establece que se pudiera llegar a aplicar el sistema de expropiación por parte de la Administración tutelar del proceso en caso de cumplimiento de los deberes por parte de aquella.
- .- mediante la concesión de la concesión de la licencia de edificación una vez se haya satisfecho el deber de urbanizar
- .- mediante una fianza con un aval bancario por un importe mínimo del 5,00% del coste estimado de las obras de urbanización según la estudio económico de implantación de infraestructuras contenido en este documento.

# TÍTULO V.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	fizo	EDIFICABILIDAD LU	CRATIVA RESIDENCIAL	EDIF. LUCRATIVA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
PARCELA	PARCELA	PARCELA	UNIFAMILIAR LIBRE	COLECTIVAPROTEGIDA	TERCIARIA	NO LUCRATIVA	MÍNIMO Y MÁXIMO
MI	3.517,494 m² s	RVU	1.347,571 m <sup>r</sup> e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	6 - 9 uds
M2	1.428,995 m² s	Eq. Pb.	0,000 m² é	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	D - Duda
M3	5,254,401 m <sup>4</sup> s	R.V.U.	2.012,989 m² e	0,000 m² e	0.000 m² e	0,000 m² e	10 - 12 nds
M4	2.143,987 m² s	ELP	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m³ e	D - D uds
M5	3.582,415 m² s	R.V.U.	1.372,443 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	0,000 m² e	7 - 9 udo
M6	2.629,708 m <sup>4</sup> s	R.V.U.	1.007,455 m² e	0,000 m² e	0.000 m² e	0,000 m² e	5 - 6 uds
M7	8.508,211 m² s	RVU.	3.259,542 m <sup>r</sup> e	0,000 m² e	0,000 m² e	II, DOD m³ e	16 - 20 uds
MS	2.295,517 m² s	ECA	0,000 m² é	3.859,264 m² é	1.430,000 m <sup>x</sup> é	0,000 m² e	25 - 33 ods
M9	20,558 m² s	0.0	0,000 m <sup>4</sup> s	0,000 m² e	0.000 m² e	0,000 m² e	0 - 0 uds
E SUP PARCELAS -	- 29.381,286 m°s			-0	201		
	EDIF RESIDENCE	CIAL PARCELAS=	9.000,000 m² e	3 859, 264 m² é			
	- 8		Σ	EDIF TERCIARIA PARCELAS =	1.430,000 m° e	0,000 m² e	1
	- 1			IV	TVIENDAS MINIMAS Y	MÁXIMAS SECTOR:	= 72 - 89 uds
SUPERFICIE VIARIO:		6.341,873 m² s					
Calzadas Aceras Aparcamientos		3.262,600 m² s 2.027,262 m² s 1.052,011 m² s					
SUPERFICIE TOTAL	SECTOR =	35,723,159 m² s					

Salamanca, diciembre de 2.016 El Redactor de la Normativa Urbanística:

> Isidro Mesonero Álvarez Ingeniero de Caminos



# **DOCUMENTO nº 5: PLANOS DE ORDENACIÓN (DN-PO)**

# DN-PO.01.- ORDENACIÓN Y GESTIÓN

DN-PO.01.1.- ZONIFICACIÓN

DN-PO.01.2.- CONFIGURACIÓN Y ALINEACIONES

DN-PO.01.3.- RASANTES

DN-PO.01.4.- ÁMBITOS DE GESTIÓN

DN-PO.01.5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN

DN-PO.01.6.- SUPERPOSICIÓN ORTOFOTO - ZONIFICACIÓN

## DN-PO.02.- DOTACIONES URBANÍSTICAS

DN-PO.02.1.- CUMPLIMIENTO DE RESERVAS

DN-PO.02.2.- ESTRUCTURA DE VIARIO

DN-PO.02.3.1.- ESQUEMA GENERAL DE REDES DE SERVICIOS URBANOS

DN-PO.02.3.2.- RED DE ABASTECIMIENTO

DN-PO-02.3.3.- RED DE RIEGO

DN-PO.02.3.4.- RED DE SANEAMIENTO

DN-PO.02.3.5.- RED DE PLUVIALES

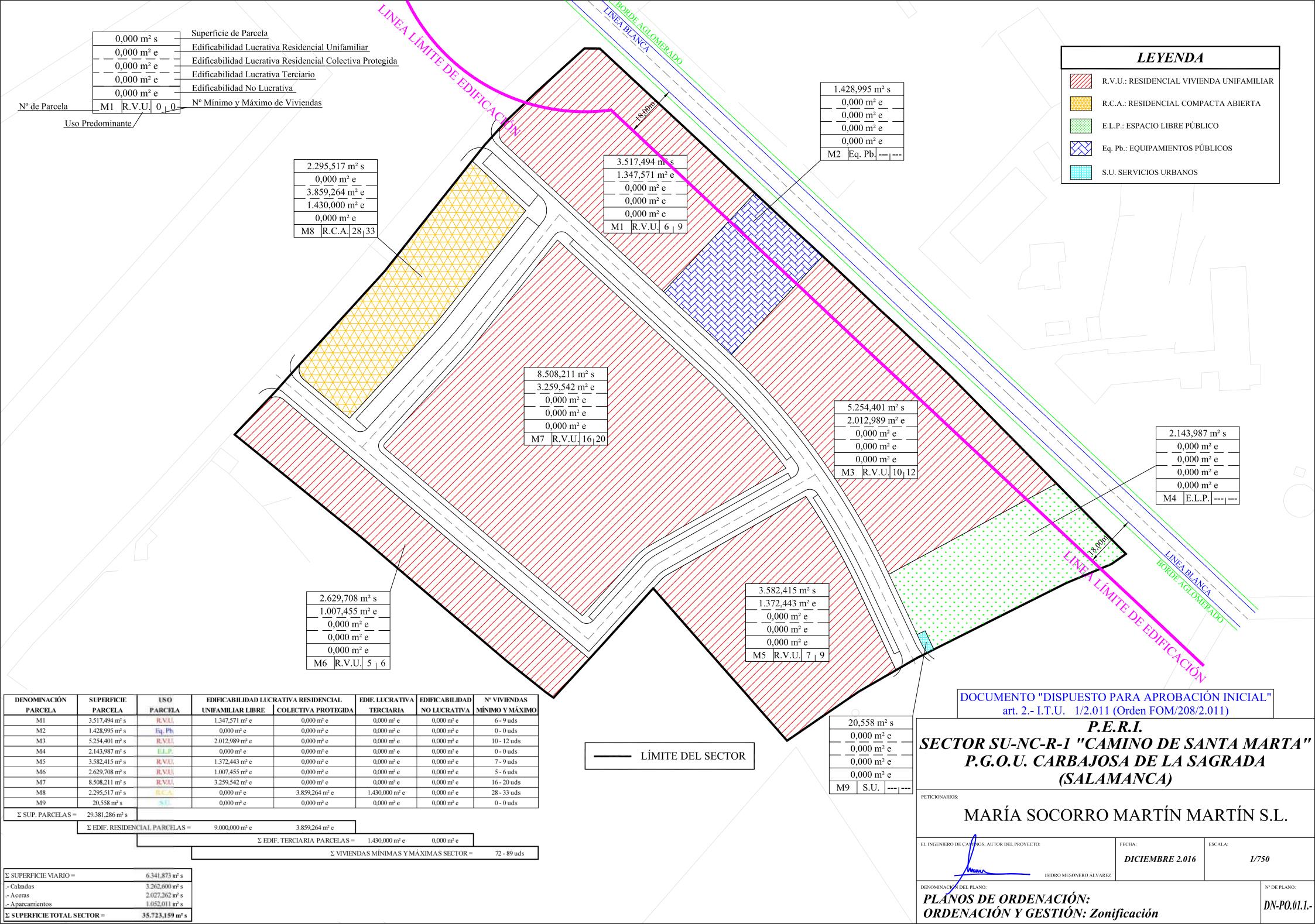
DN-PO.02.3.6.1.- SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA: Red de Media Tensión (M.T.)

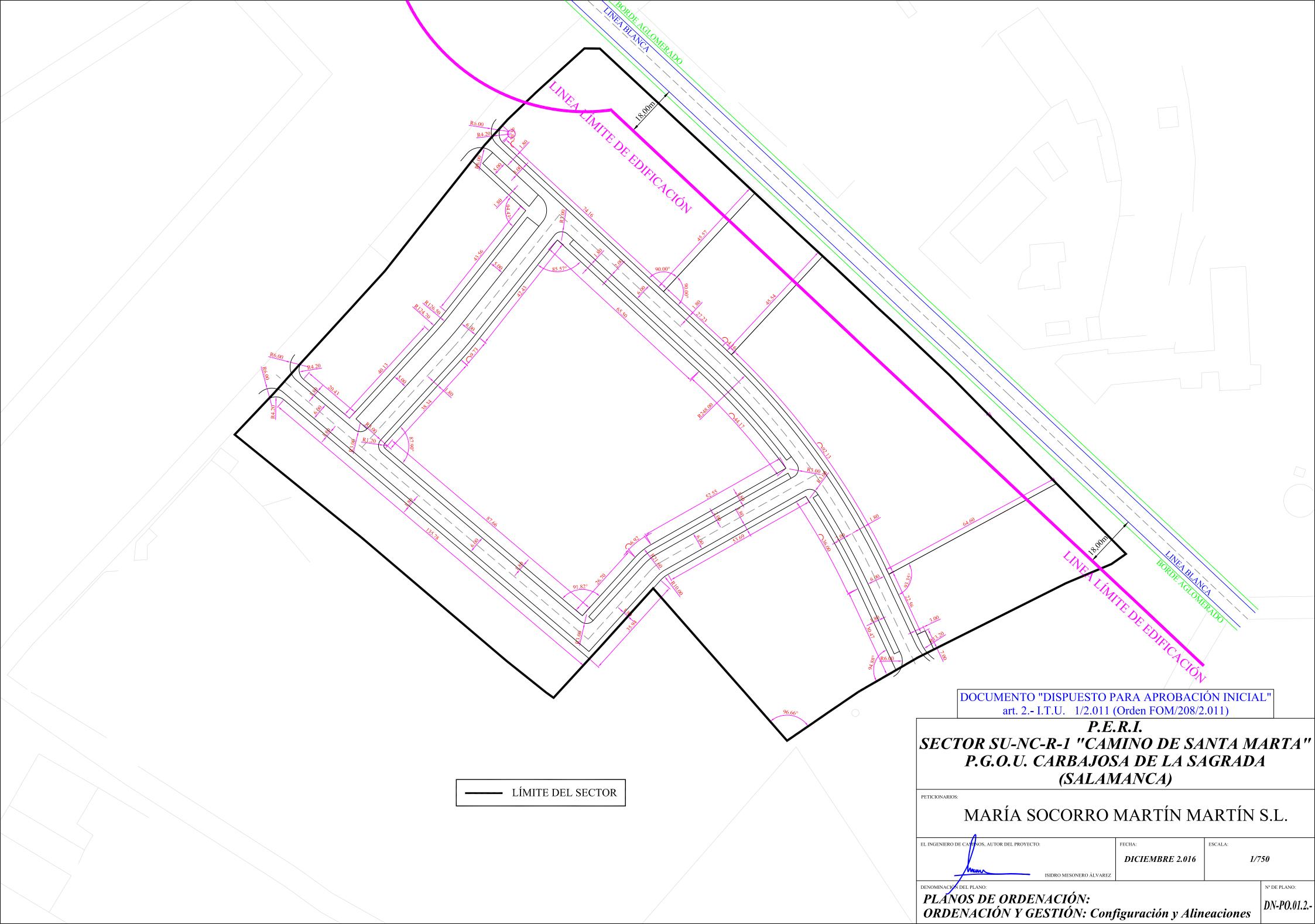
DN-PO.02.3.6.2.- SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA: Red de Baja Tensión (B.T.)

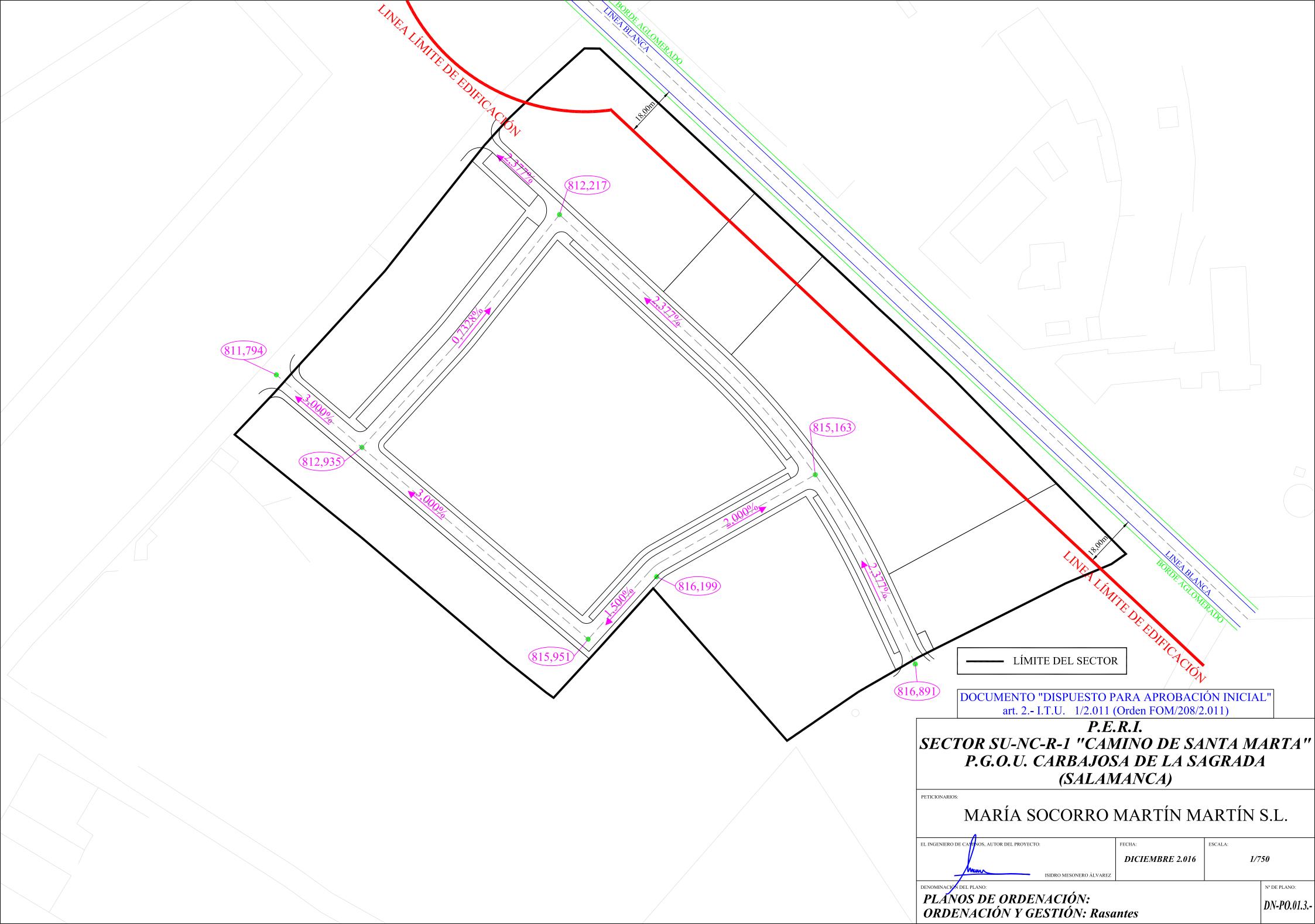
DN-PO.02.3.7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

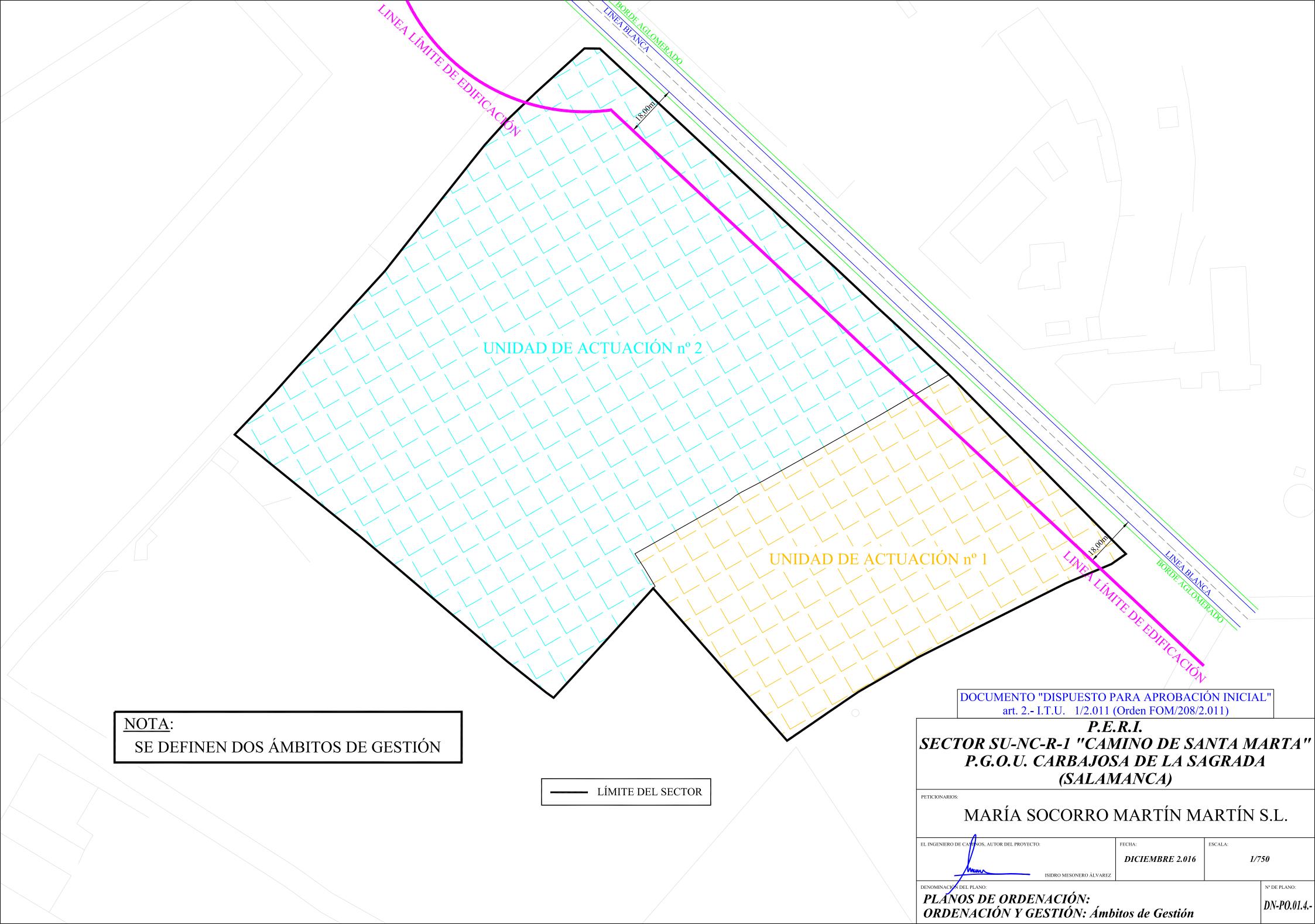
DN-PO.02.3.8.- RED DE TELECOMUNICACIONES

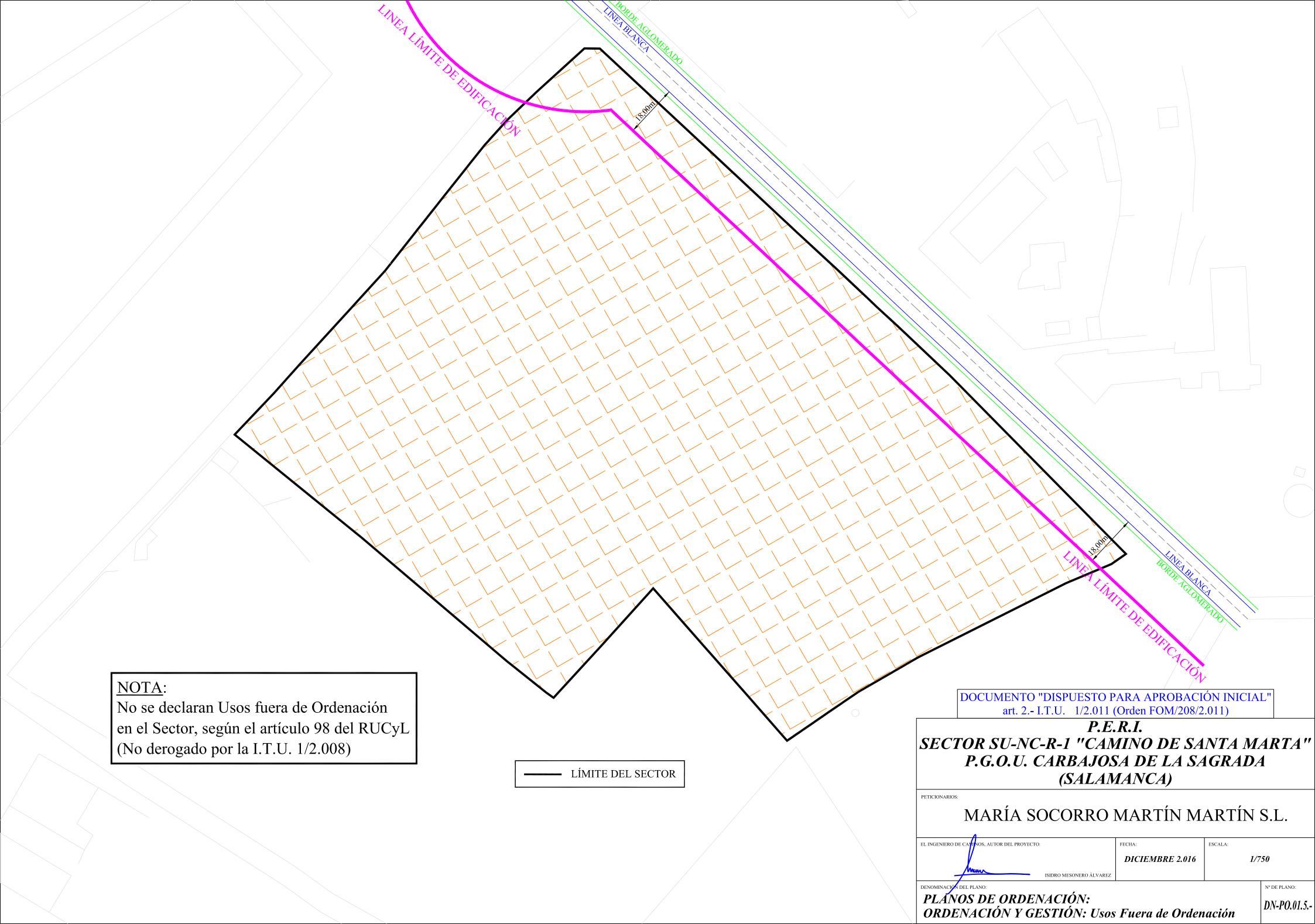
DN-PO.02.3.9.- RED DE GAS

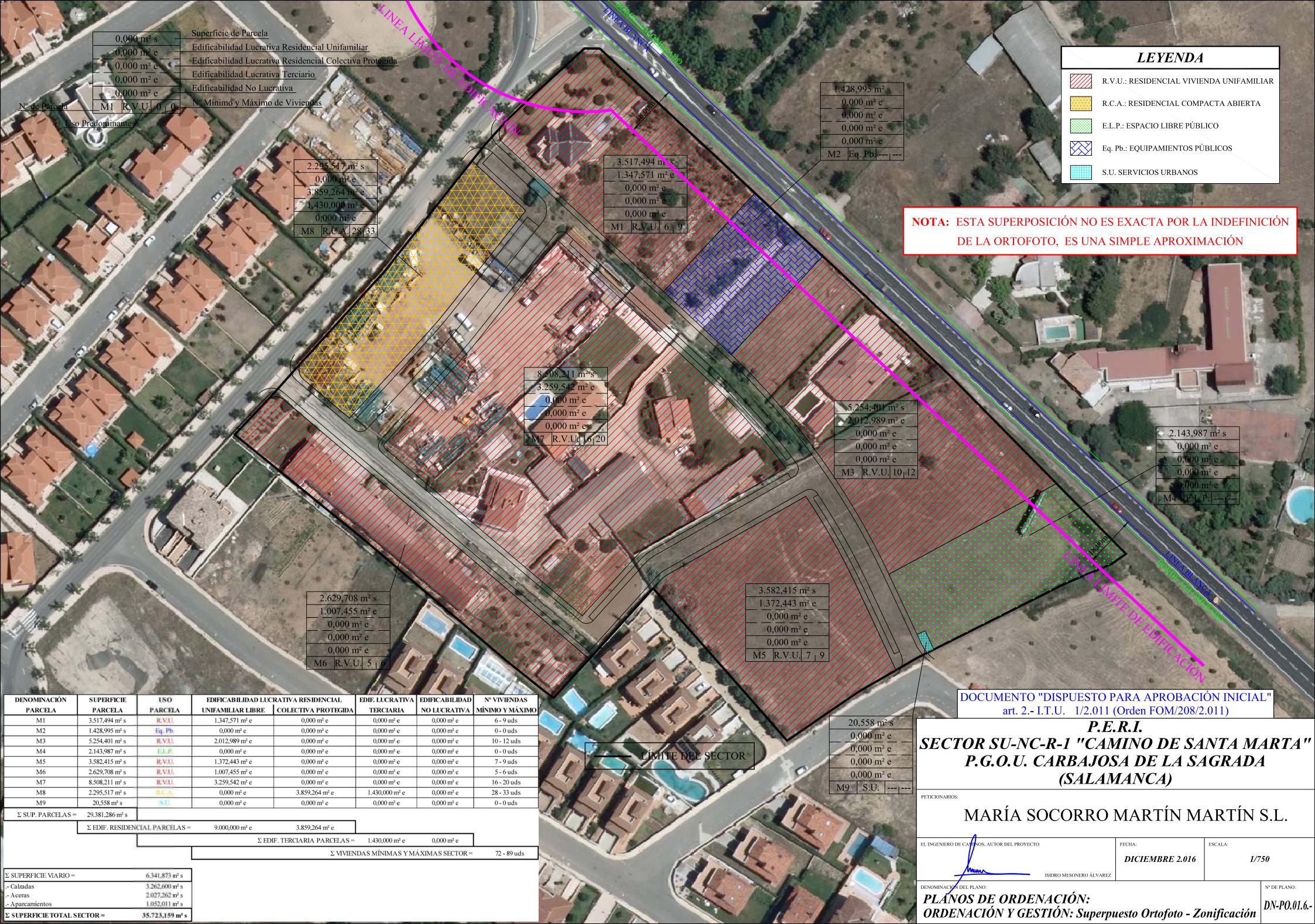


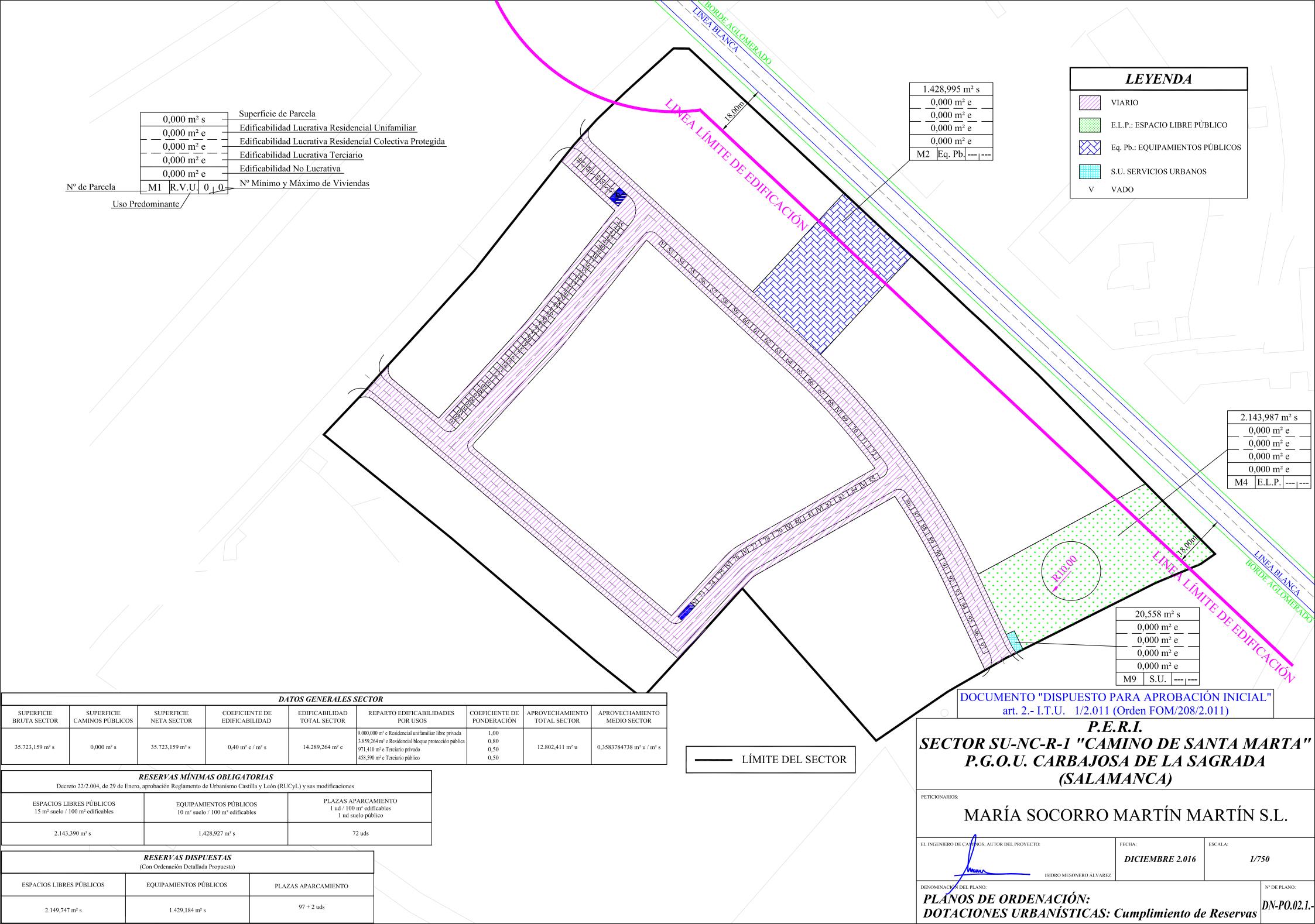


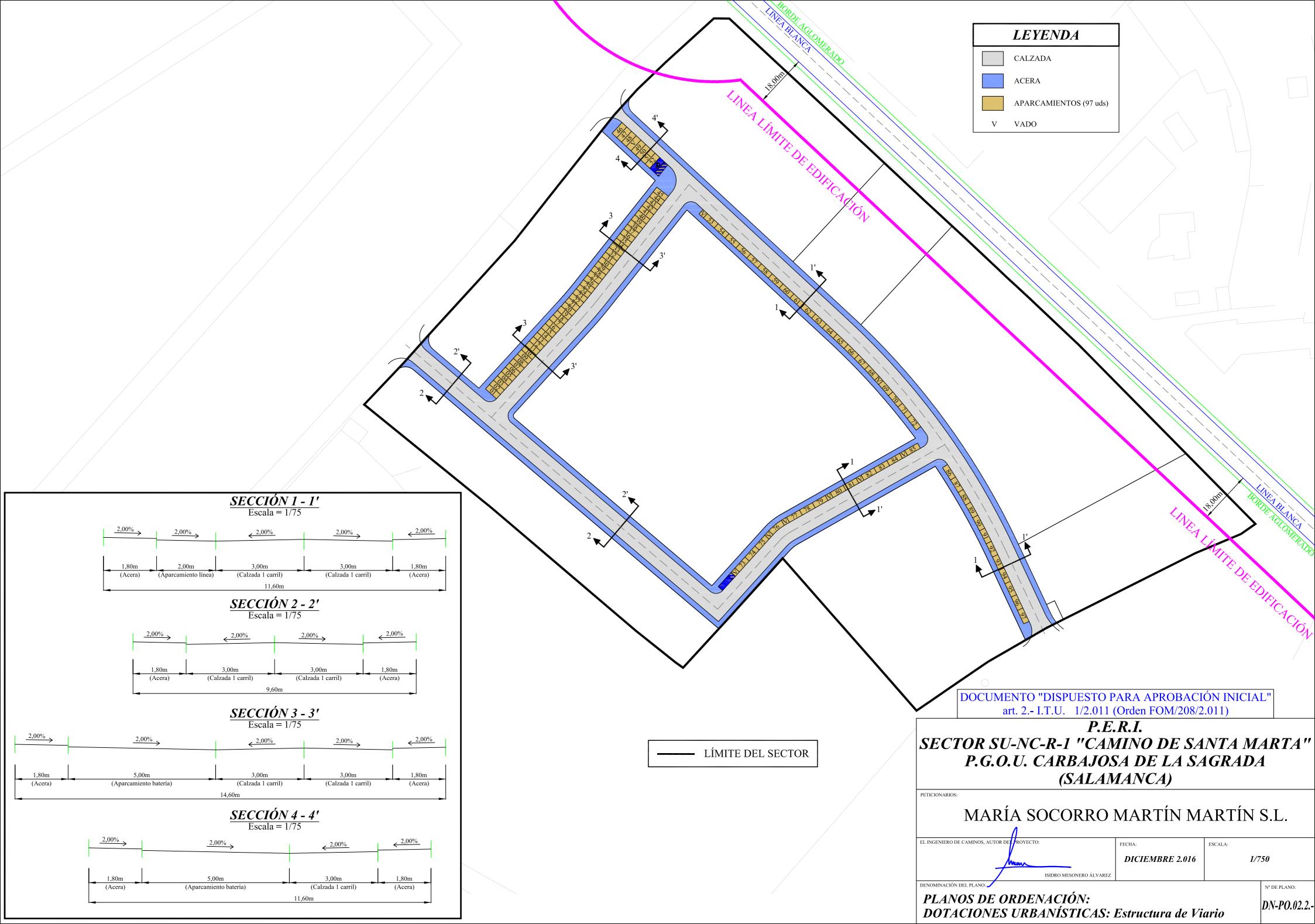


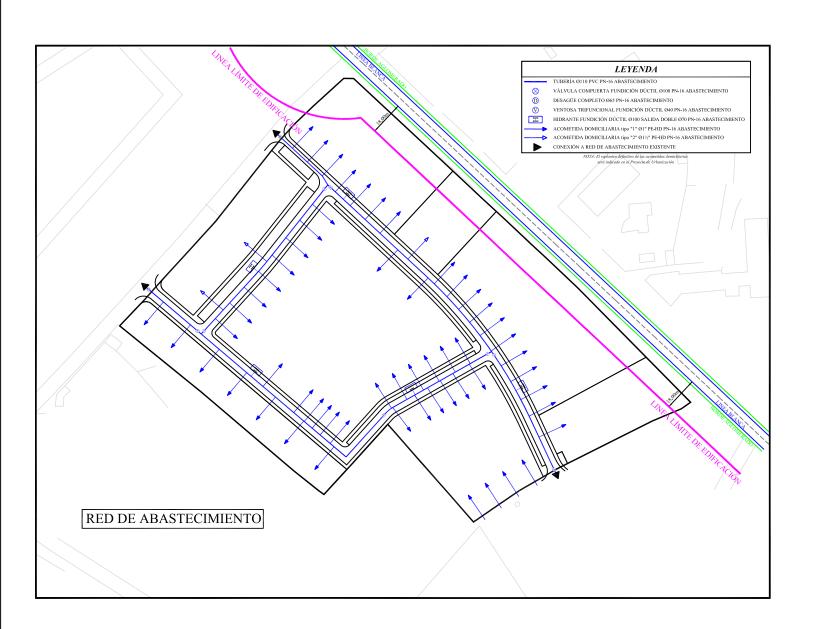


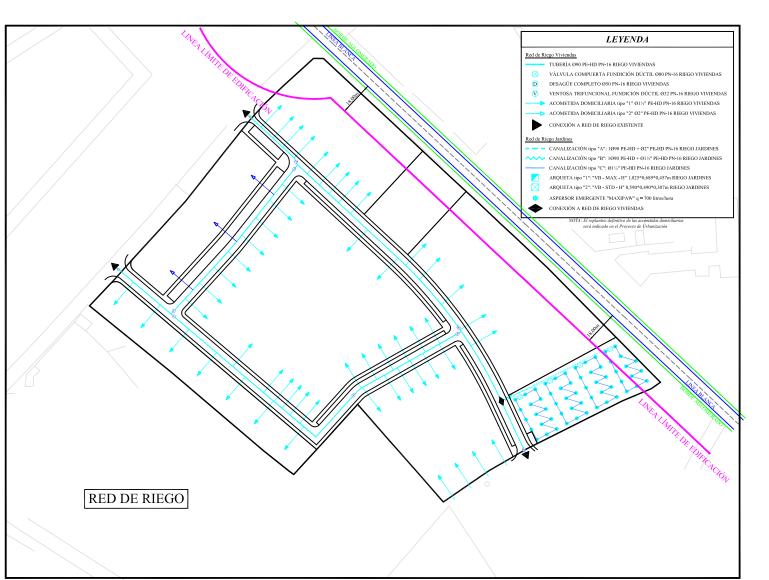


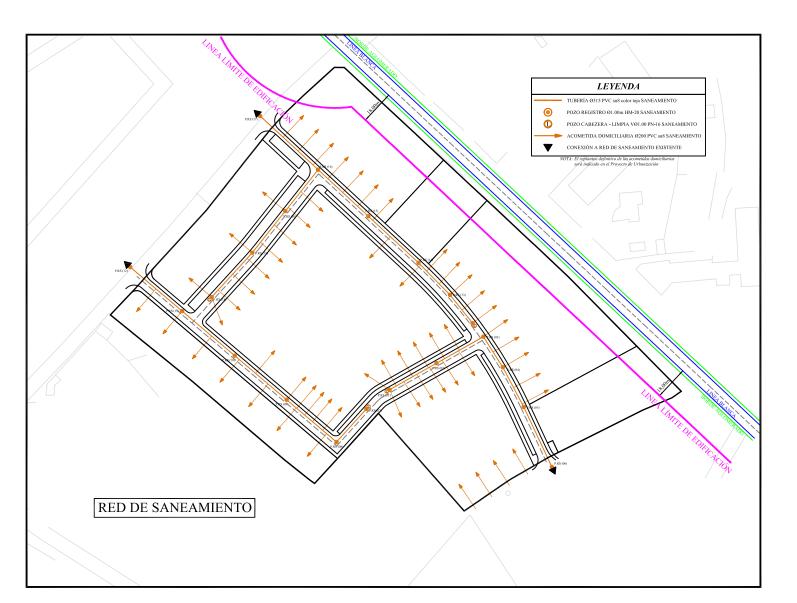


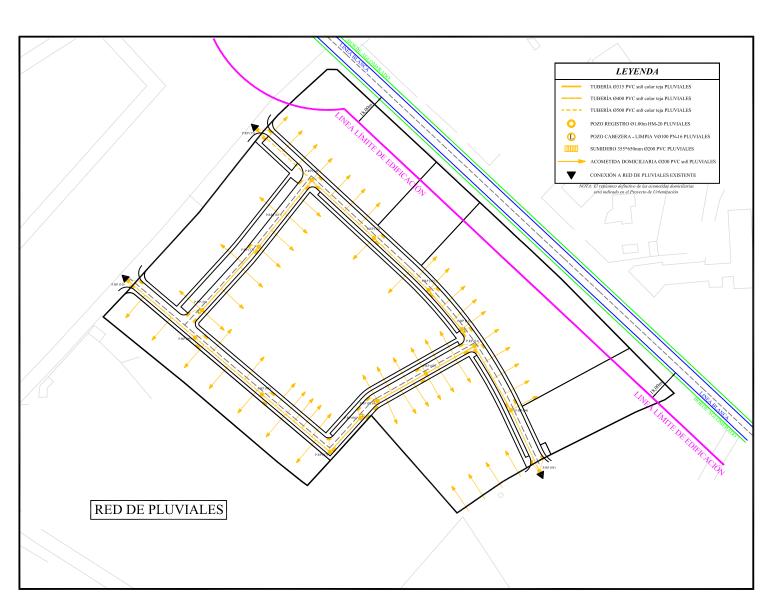


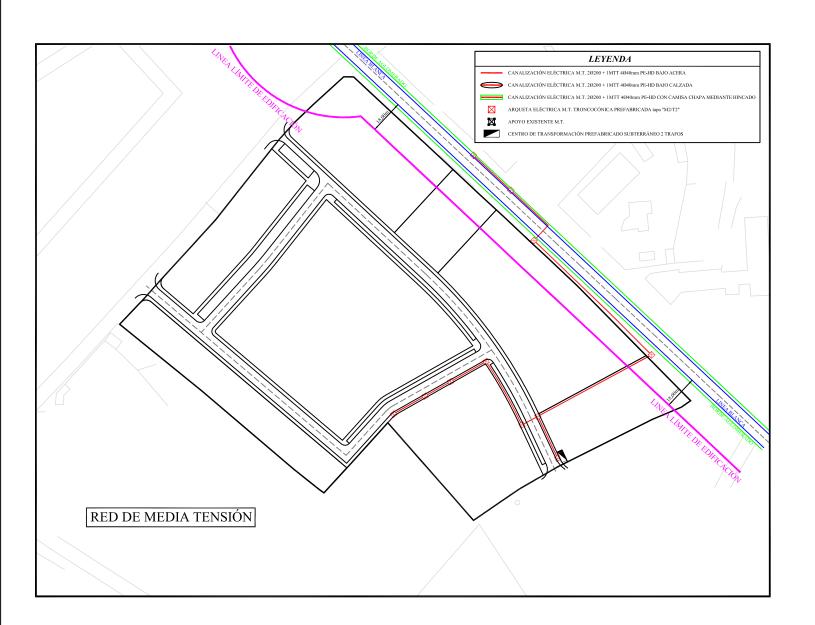


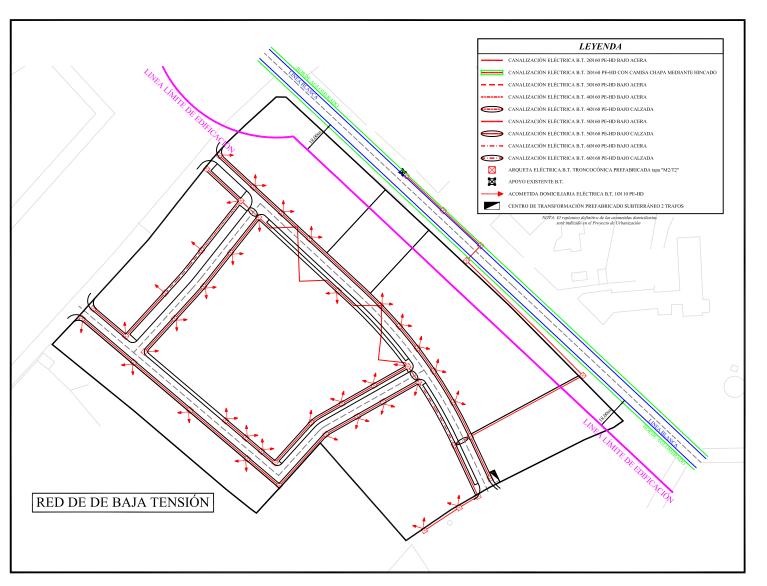


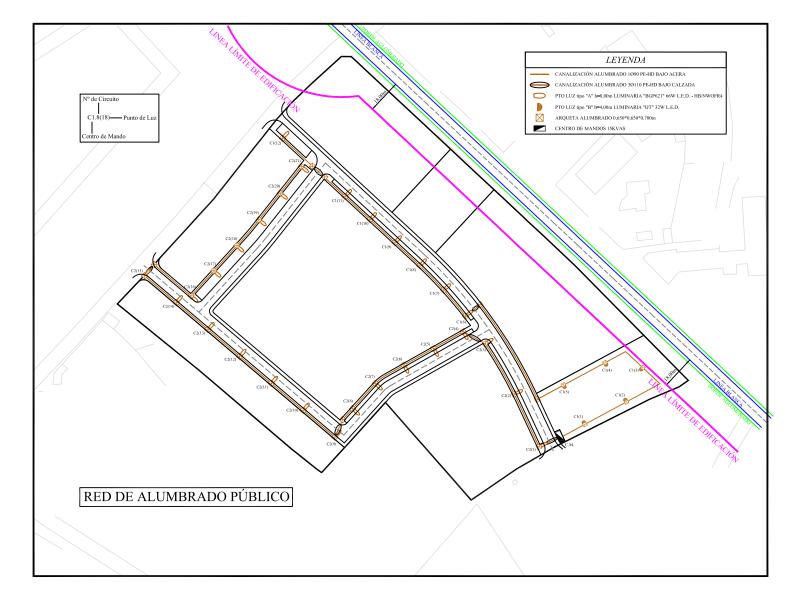


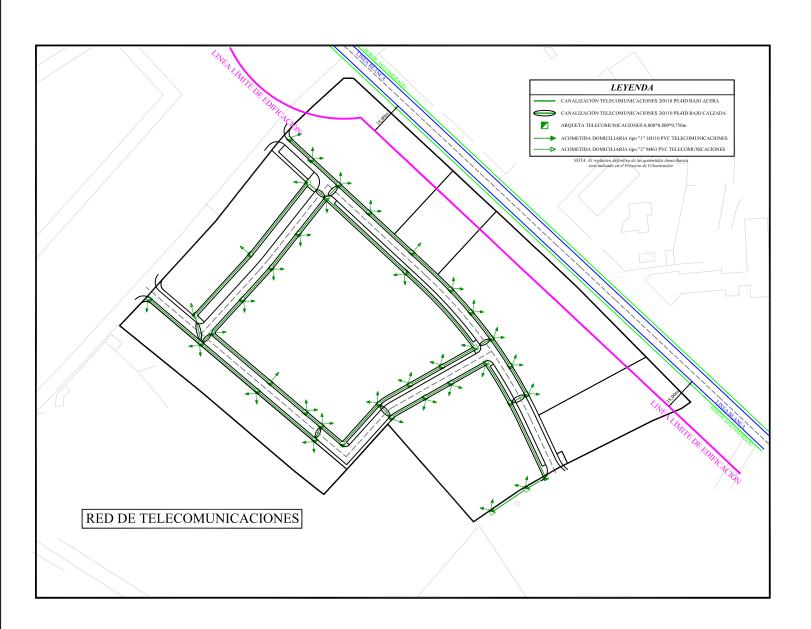


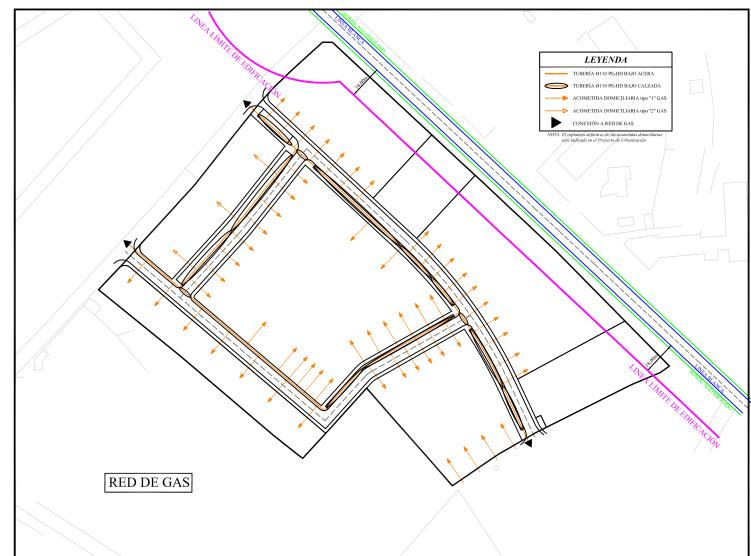




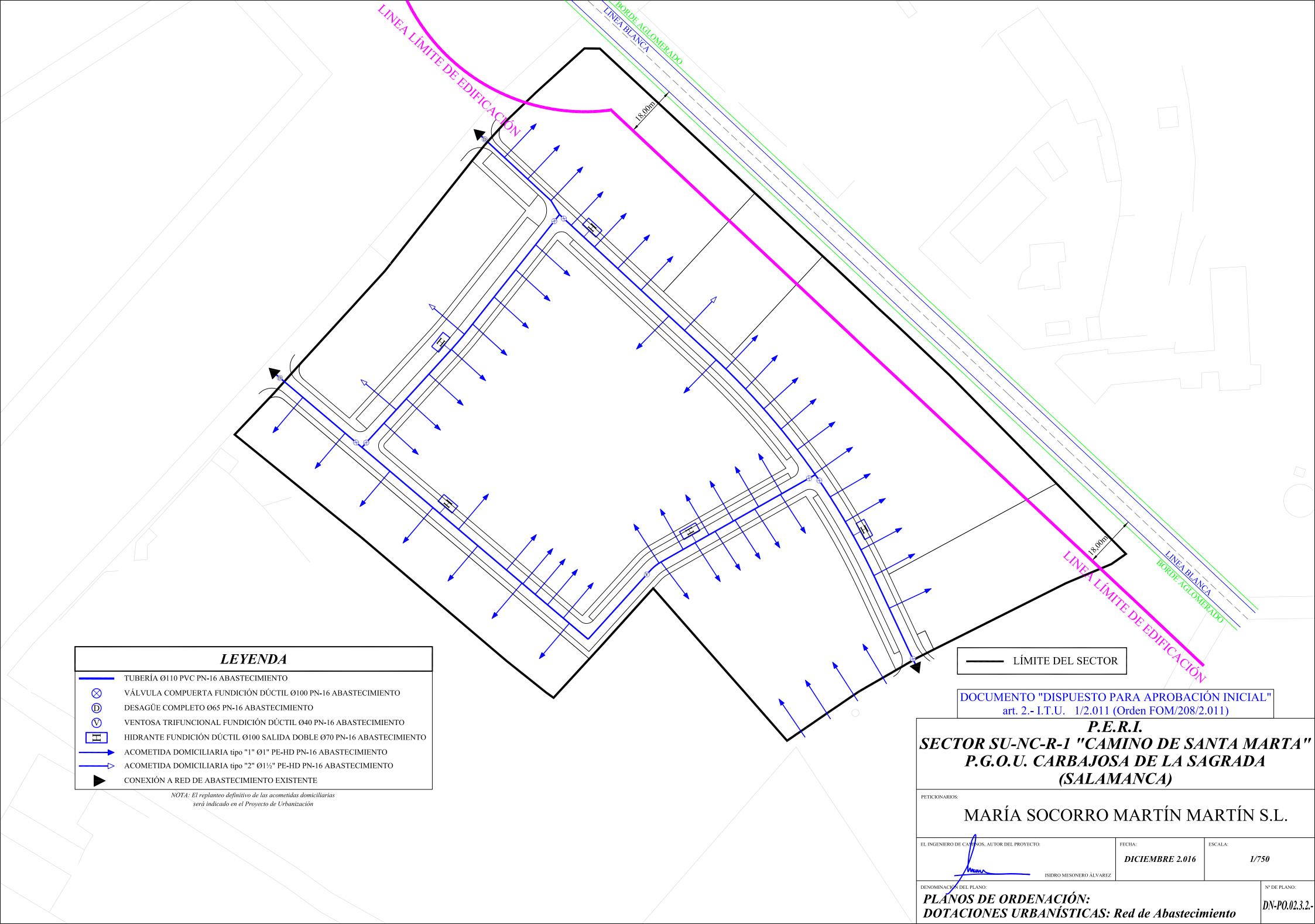


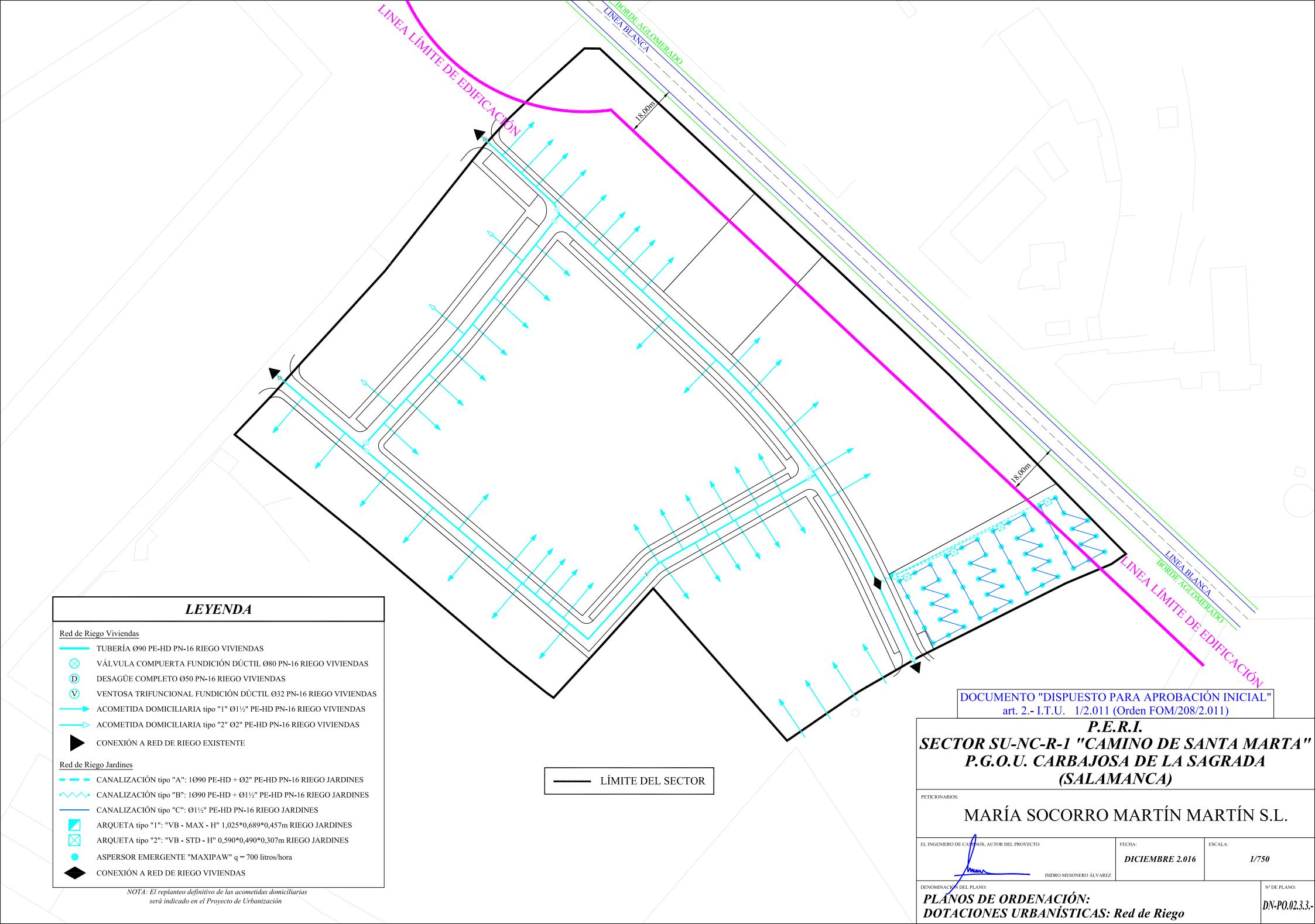


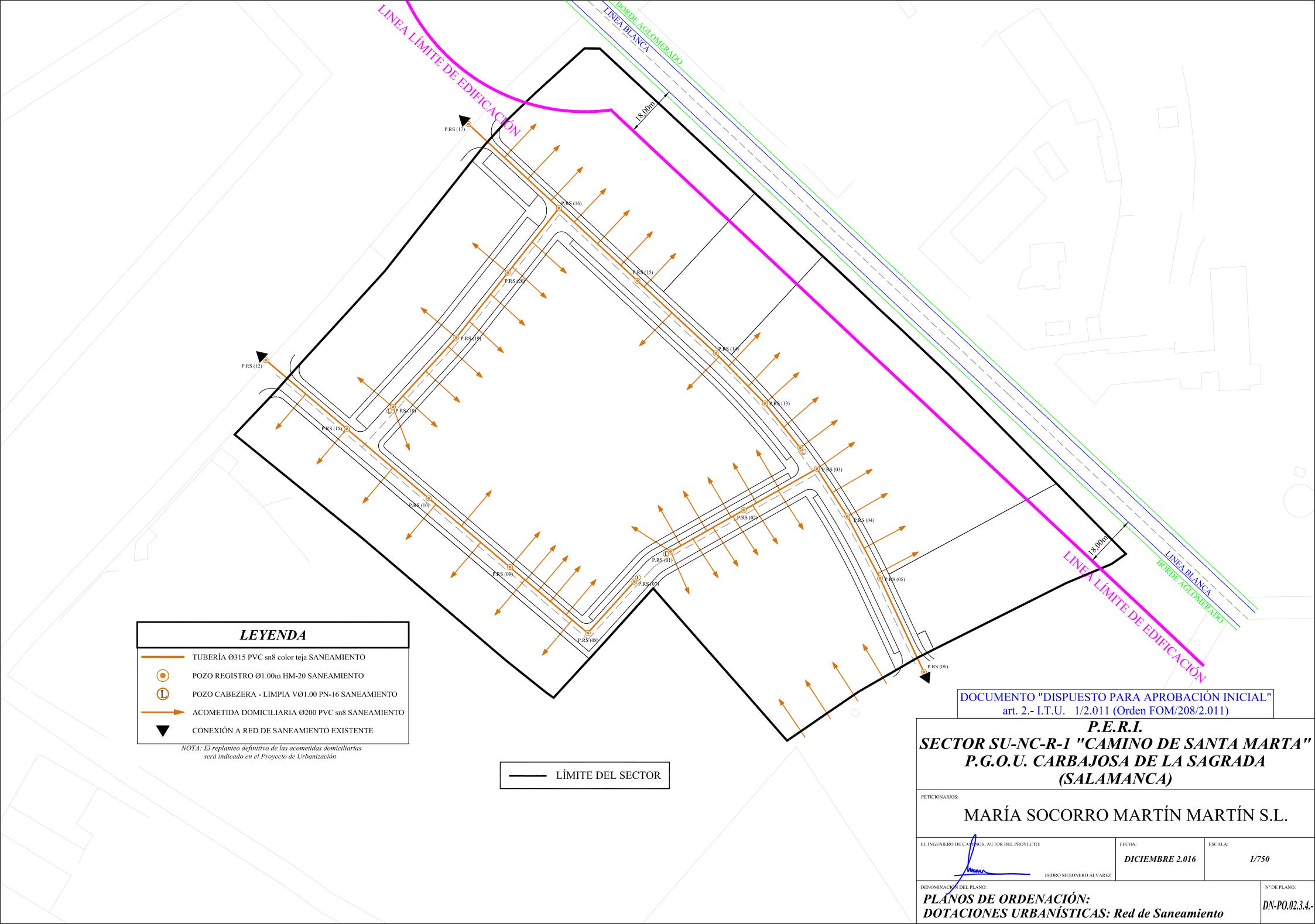


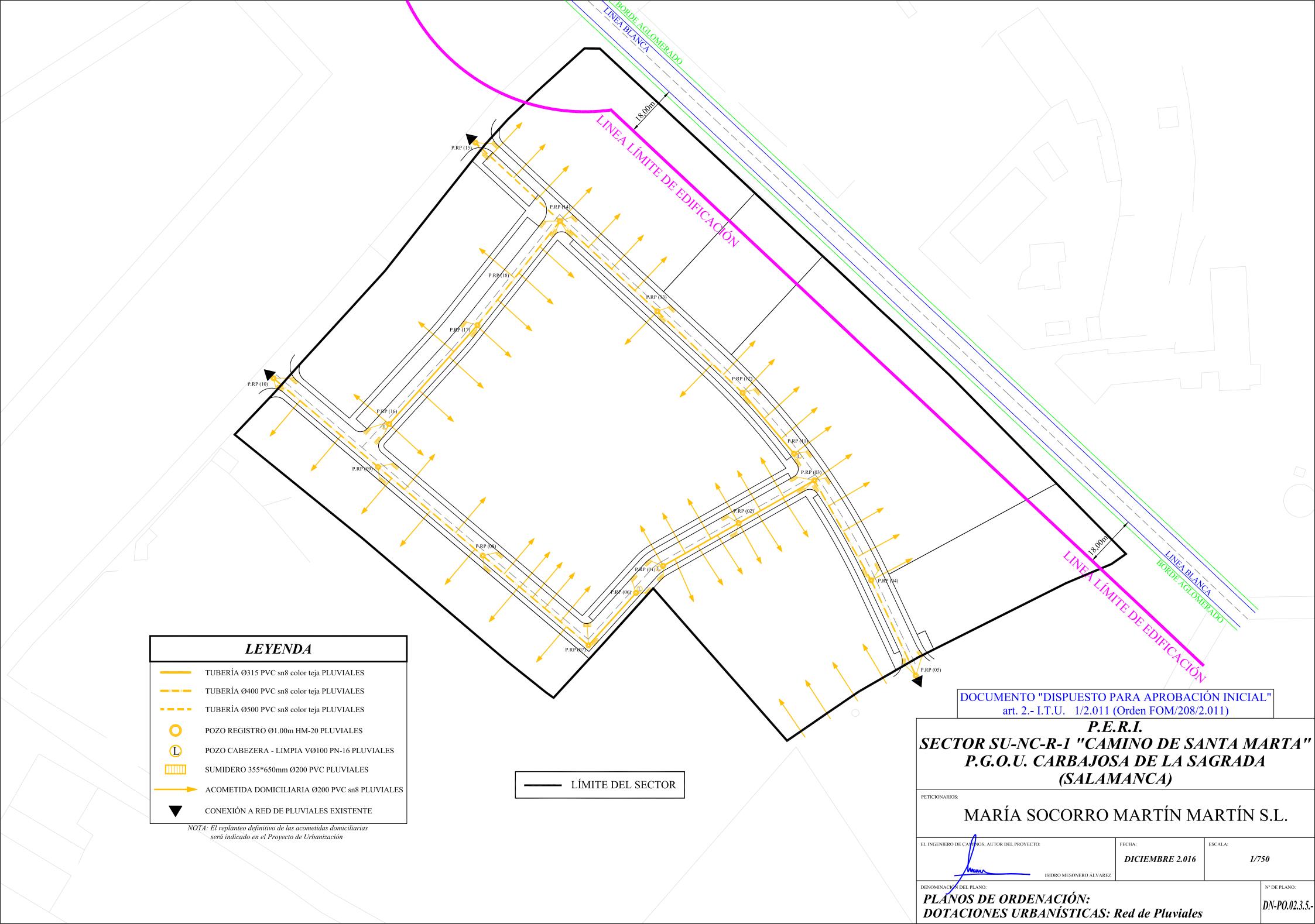


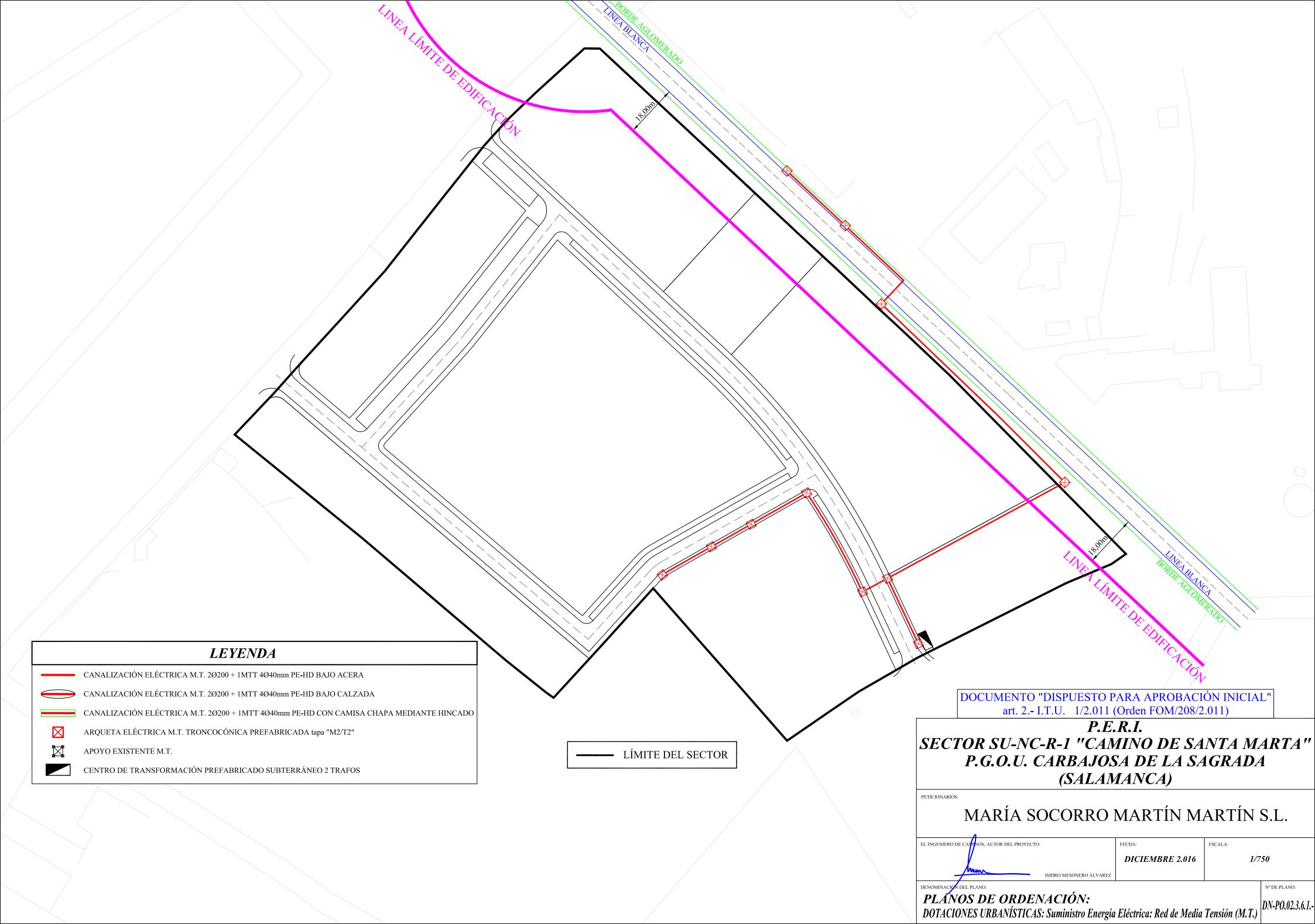


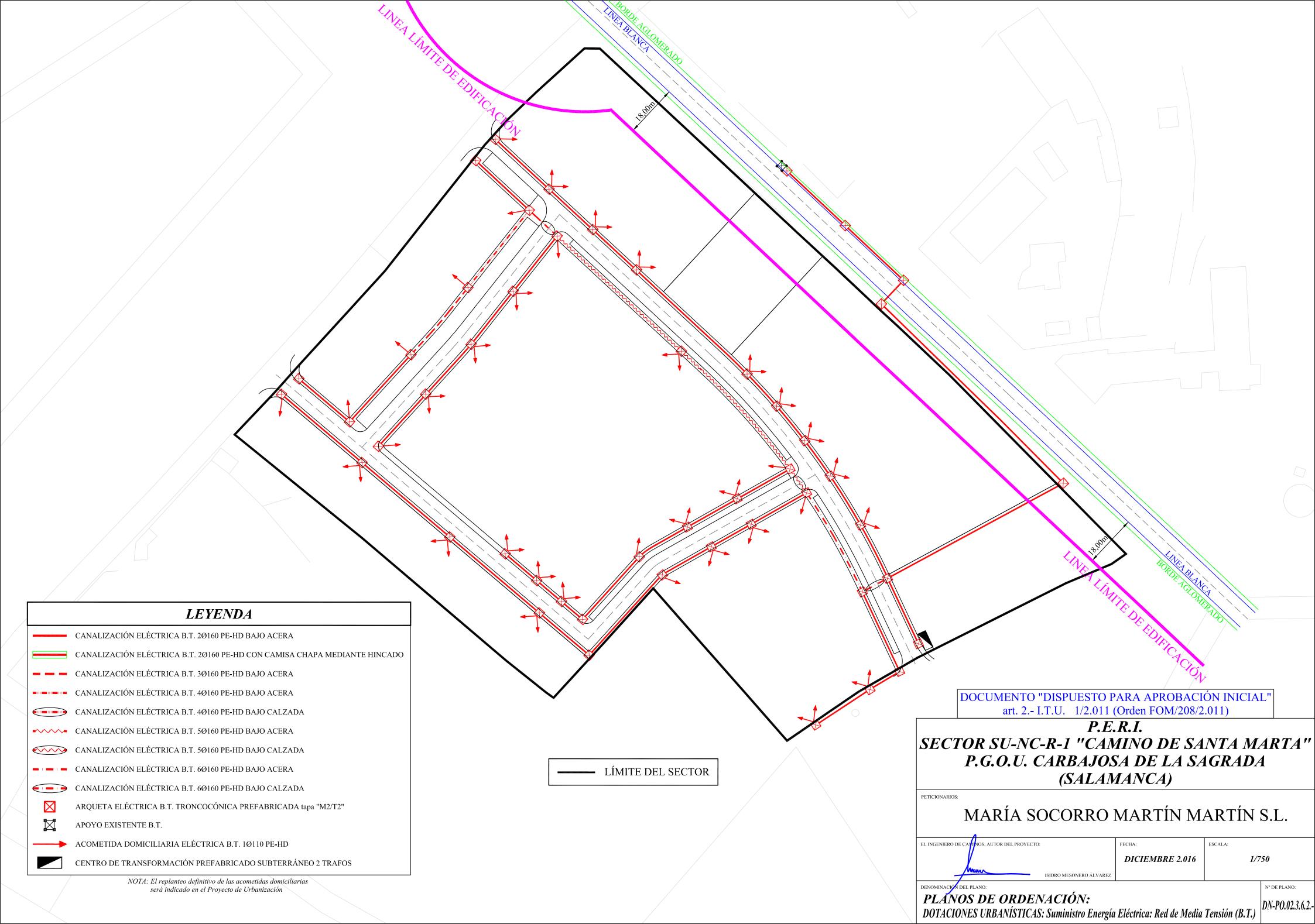


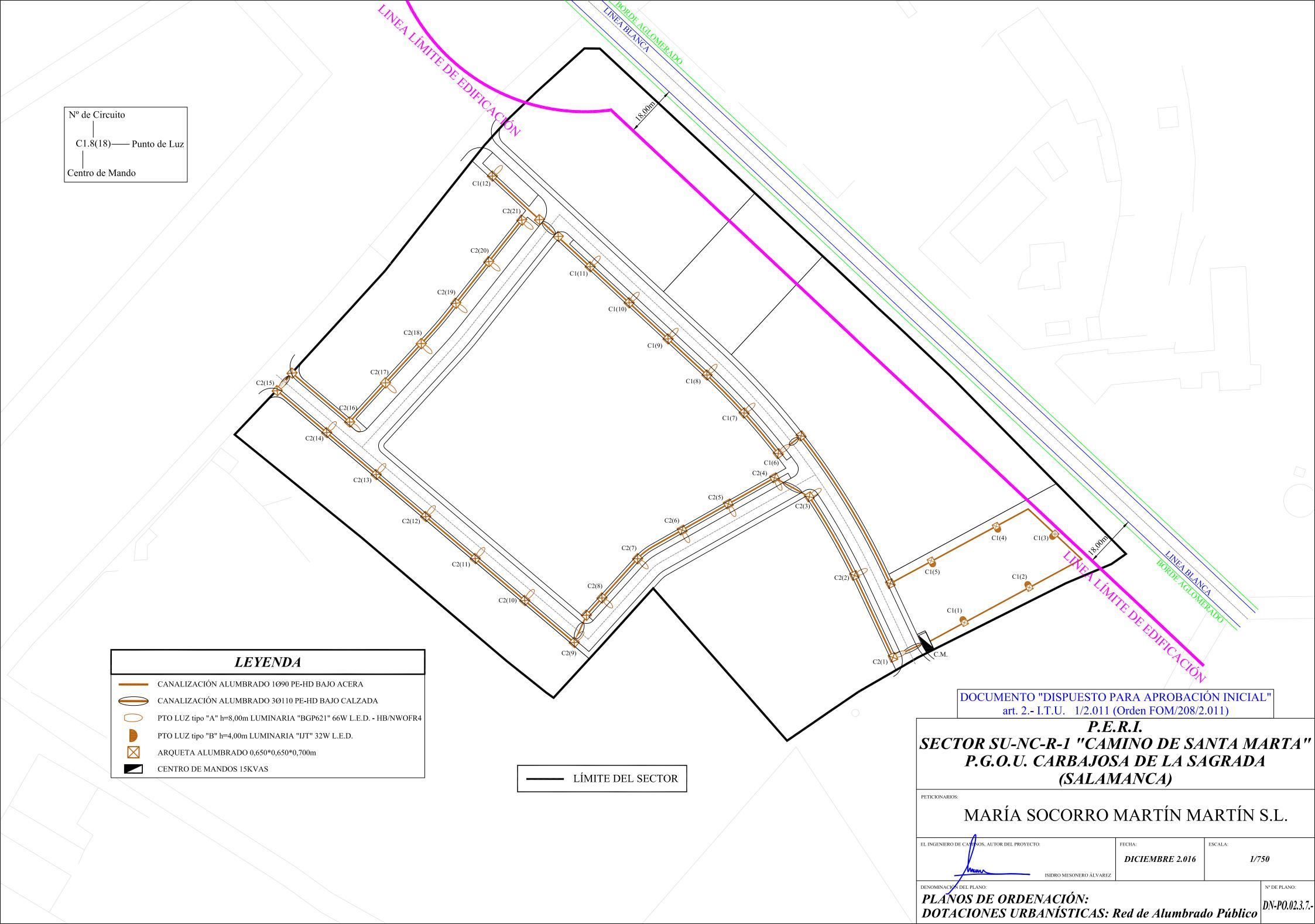


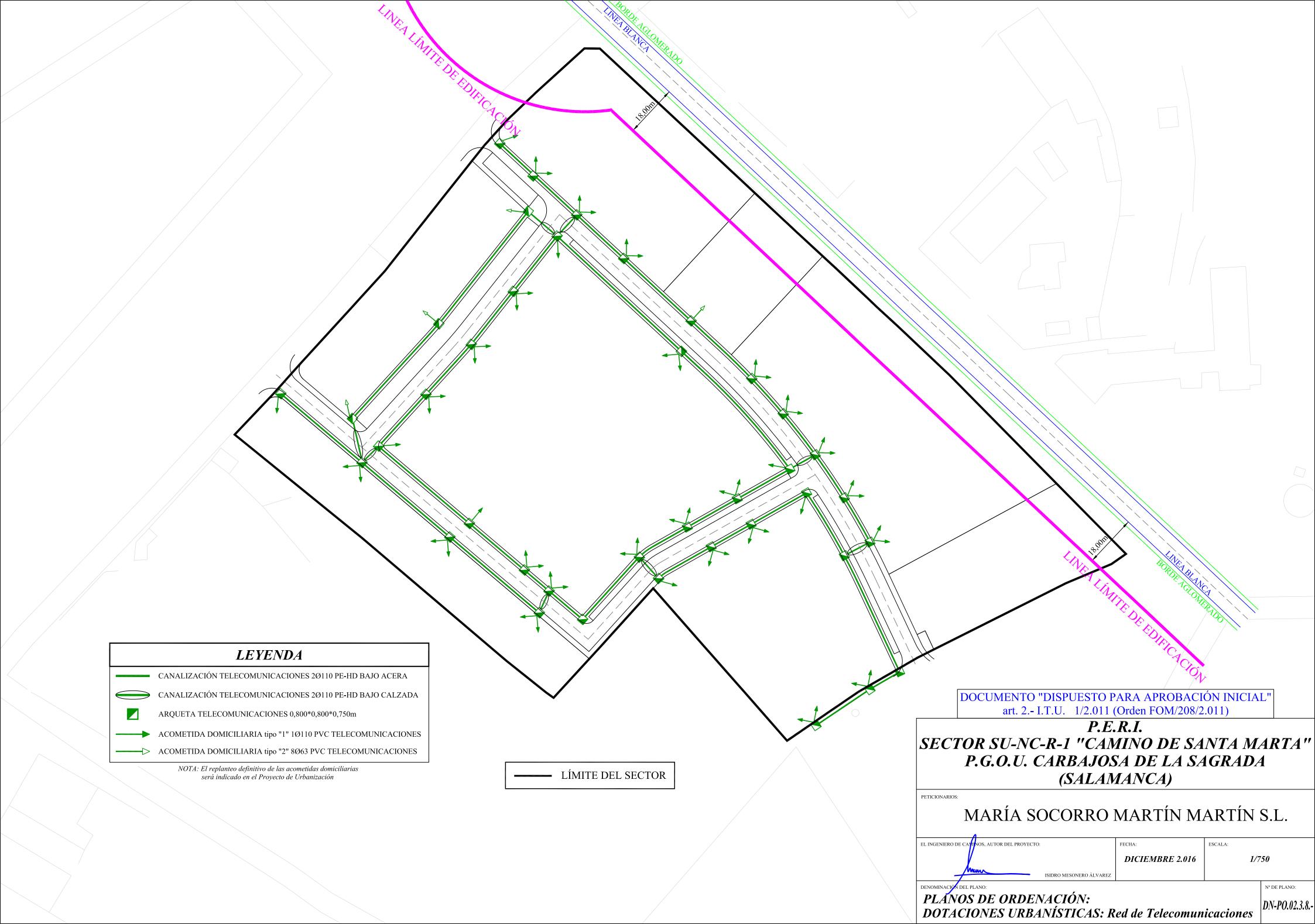


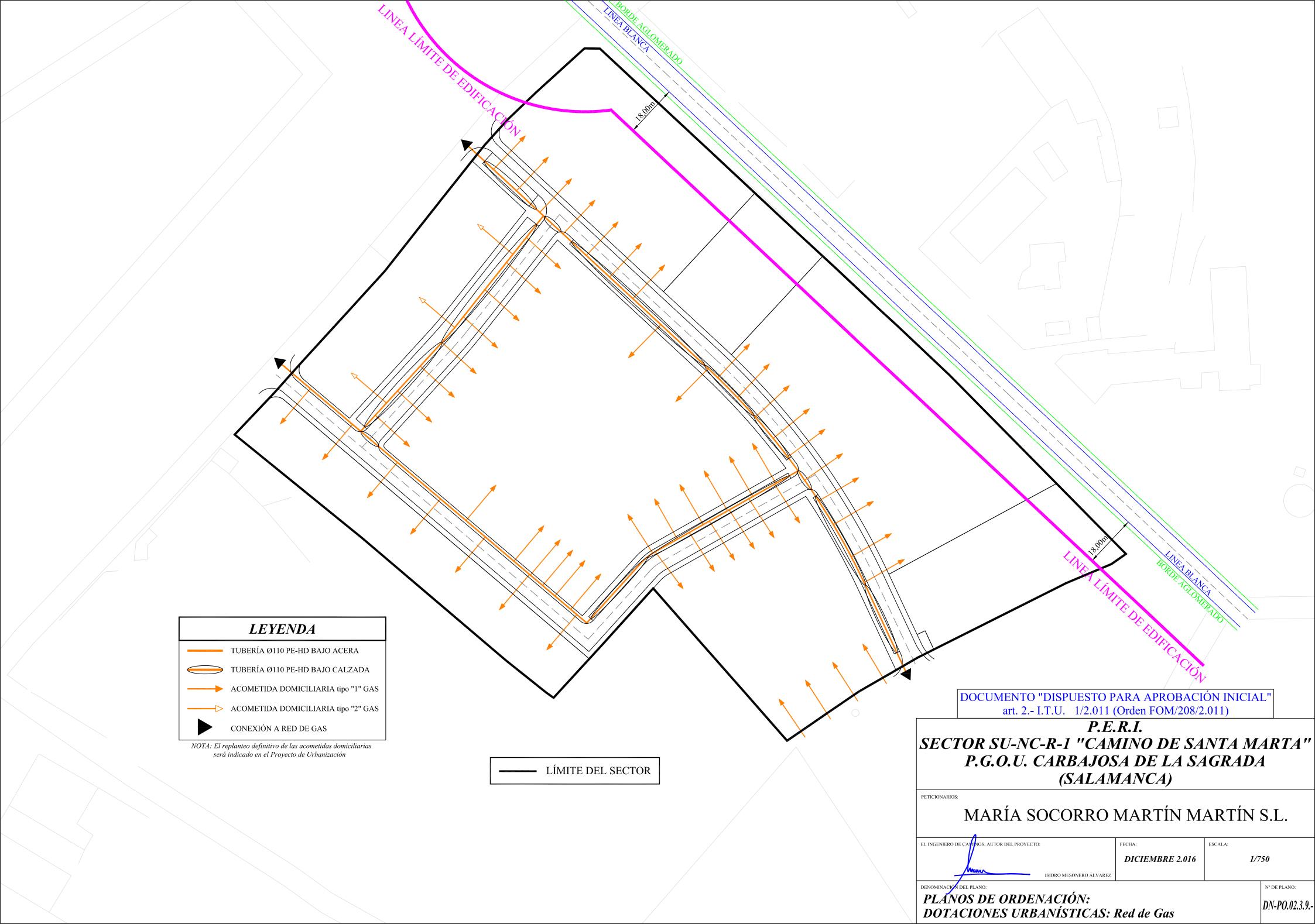














# DOCUMENTO nº 6: ESTUDIO ECONÓMICO (DN-EE)

### **TÍTULO I.- OBJETIVOS**

### TÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN

**CAPÍTULO II.1.- ANTECEDENTES** 

CAPÍTULO II.2.- ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN INFRAESTRUCTURAS

### TÍTULO III.- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

# CAPÍTULO III.1.- GASTOS PRODUCIDOS SOBRE HACIENDA PÚBLICA CAPÍTULO III.2.- INGRESOS OBTENIDOS POR HACIENDA PÚBLICA

### III.2.1.- INGRESOS ORDINARIOS

- III.2.1.1.- Ingreso Ordinario nº 1.- Aplicación Ordenanza Fiscal (I.B.I.)
- III.2.1.2.- Ingreso Ordinario nº 2.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Suministro de agua)
- III.2.1.3.- Ingreso Ordinario nº 3.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Saneamiento)
- III.2.1.4.- Ingreso Ordinario nº 4.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Recogida de basura)
- III.2.1.5.- Importe Total Ingresos Ordinarios

### III.2.2.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS

- III.2.2.1.- Ingreso Extraordinario nº 1.- Aplicación Ordenanza Fiscal (I.C.I.O.)
- III.2.2.2.- Ingreso Extraordinario nº 2.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Enganche nuevo)
- III.2.2.3.- Importe Total Ingresos Extraordinarios

### CAPÍTULO III.3.- BALANCE ECONÓMICO

- III.3.1.- BALANCE 1<sup>er</sup> PERÍODO (10 AÑOS INICIALES)
- III.3.2.- BALANCE 2º PERÍODO (A PARTIR DEL 11º AÑO)

## **DOCUMENTO nº 6: ESTUDIO ECONÓMICO (DN-EE)**

### TÍTULO I.- OBJETIVOS

Con el presente documento, se pretende cumplir con las determinaciones fijadas en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), aprobada por Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre.

### TÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN

### CAPÍTULO II.1.- ANTECEDENTES

En este documento se reflejan las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas en lo referente a la ejecución e implantación de las dotaciones urbanísticas públicas, es decir:

- .- características de las parcelas resultantes para los equipamientos y espacios libres públicos
- .- viario público propuesto
- .- redes de servicios urbanos.

Para ello, se parte de las premisas reflejadas en el Capítulo IV.9.- "Implantación de Infraestructuras" del Documento nº 3.- "Memoria Vinculante (DN-MV)" del presente P.E.R.I. y de lo grafiado en todos los planos del Documento nº 5.- "Planos de Ordenación (DN-PO)" del mismo.

### CAPÍTULO II.2.- ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN INFRAESTRUCTURAS

Adjunto se entrega un presupuesto estimado de las obras que es preciso realizar para llevar a cabo los objetivos indicados en el punto anterior.

El **Presupuesto de Ejecución Material** correspondiente a las obras de urbanización del sector asciende a **CUATROCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS** (420.900,67 €).

Incrementado en un trece por ciento (13%) en concepto de Gastos Generales, en un seis por ciento (6%) en concepto de Beneficio Industrial y en un veintiuno por ciento (21%) de I.V.A., obtenemos como **Presupuesto de**Base de Licitación la cantidad de SEISCIENTOS SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON

OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (606.054,88 €).

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (SA) art. 2 .- LT.U. 1 /2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPITULO C001 DEMOLICIONES

#### C80101 m! Demolición cerramiento existente

Demolición de cerramiento existente incluso cimentación por medios mecánicos con p.p. de picado, arranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminada.

> 1.223,621 3,01 3.683,10

#### C00102 m2 Demolición pavimento actual

Demolición de pavimento actual por medios mecánicos con p.p. de picado, arranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminada.

> 1:800,000 1.53 2.754.00

#### C80103 m\* Demolición edificación existente

Demolición de edificación existente incluso cimentación por medios mecánicos con p.p. de picado, arranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminada.

> 8.343 15.04 125.48

#### C00104 ud Demolición piscina existente

Demolición de piscina existente incluso cimentación por medios mecánicos con p.p. de piesdo, urranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminada.

> 1:000 2 104.98 2 104.98

#### C00105 ud Demolición arqueta actual

Demolición de arqueta actual para servicios con p.p. de picado, arranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminada.

> 3.000 22,83 7.61

#### C00106 ud Retirado punto luz actual

Desmontaje y retirada de punto de luz actual incluso cimentación con p. p. de desconexiones, arranque, curga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminado.

> 5:000 17.25 86,15

#### C00107 ud Retiruda poste telefonica actual

Desmontaje y retirada de punto de luz actual incluso cimentación con p.p. de desconeciones, arranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminado.

> 6.000 17.23 103,38

#### C00108 ud Demolición pozo actual

Demolición de pozo actual por medios mecánicos incluso relleno de hueco por medios mecánicos con p.p. de arranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminado.

> 2.000 76,27 152,54

#### C00109 ud. Arrangue arbol existente

Arranque y destoconado de árbol actual de hasta 4,00 m de altura con p.p. de arranque, carga, transporte a vertedero y canon de vertido, totalmente terminado.

> 50:000 15,96 798,00

TOTAL CAPÍTULO C001 DEMOLICIONES...... 9.830,46

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SUNC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (S.A) urt. 2.- LT.U. 1/2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C002 MOVIMIENTO DE TIERRAS

### C00201 m2 Desmonte en explanación

Desmonte en explanación en todo tipo de terrenos por medios mecánicos con p.p. de arranque, carga, transporte e lugar de empleo o vertedero, canon de vertido (si fuese necesario), humectación, compactación y refino del fondo de la excavación, totalmente terminado.

12.078,110 1,04 12.561,23

### C00202 mº Terrapién suelo adecuado o seleccionado

Terraplés con suelo adecuado o seleccionado con materiales procedentes de la excavación o de préstamo en calzadas, aparcamientos o acesas con p.p. de canon de extracción (si fuese necesario), suministro, descarga, estendido, colocación, humestación, compactación y refino, totalmente terminado.

4.314,611 0,91 3.926,30

### C00203 m² Terrapica suelo tolerable

Terraplén con suelo tolenible con materiales procedentes de la excavación o de préstamo en espacio libre público con p.p. de canon de extracción (si fuese necesario), suministro, descarga, extendido, colocación, humectación, compactación y refino, totalmente terminado.

2.147,359 0.70 1.503,15
TOTAL CAPÍTULO C002 MOVIMIENTO DETIERRAS 17.990,68

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SUNC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) III. 2.- LT.U. 1 /2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE.

### CAPÍTULO C003 RED DESANEAMIENTO

### C00301 m<sup>2</sup> Excavación zanjas y pozos saneamiento

Excavación en zanjas y pozos de la red de saneamiento en todo tipo de terrenos por medios mecánicos con p.p. de arranque, carga, apeca, agotamientos, transporte a acopio y descarga, totalmente terminada.

1.546,489 1,06 1.639,28

### C00302 m² Gravilla de rio 5/25 mm asiento tuberias saneamiento

Gravilla de rio 5/25 mm de asiento de las tuberias de la red de saneamiento con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes, totalmente terminada.

187,177 8,31 1,555,44

### C00303 mº Relleno zanjas y pozos saneamiento

Relieno de zanjas y pozos de la red de saneamiento con materiales procedentes de la escavación con carga en acopio, transporte a lugar de empleo, descarga, extendido, nivelación, humectación, compactación, refino, transporte de productos sobrantes a vertedero y carcon de vertido, totalmente terminado.

1.318,221 1,46 1.924,60

### C00304 ml Tuberia Ø315 PVC sa 8 color teja saneamiento

Tuberia Ø315 PVC sn8 color teja de la red de saneamiento con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas, totalmente terminada y funcionando.

545,043 18,44 10,050,59

### C00305 ud Pozo registro Ø1,00m HM-20 h-2,50m snn. (P.P. n\* 1)

Pozo de registro de la red de sansamiento de dimensiones Ø1,00m y 2,50 m de altura media, ejecutado en hormigón HM-20/B/30/Ha y provisto de tapa de fundición dúctil Ø600 clase D-400 con p.p. de escavación, formación de solera, encofrado, suministro, descarga, vertido, vibrado, carado, despuntes y desencofrado del hormigón, suministro y colocación de tapa, relleno penimetral y limpieza final, totalmente terminado y funcionando. (P.P. n°1).

20,000 250,74 5.014,80

### C00306 ud Pozo limpia Ø100 PN-16 sam. (P.P. n°2)

Pozo de cabecera-limpia de la red de sansamiento provisto de "T" flund, dúctil 110-110-110 PN-16, bridas lisas flund, dúctil ©100 PN-16 (3 uds), juntas planas ©100 (4 uds), tornillos M 19 (32 uds), válvula compuerta fund, dúctil ©100 PN-16 (1 ud) (con varilla de maniobra de acero inoxidable, manguito de protección PVC y boca de llave) y tuberia ©110 PVC PN-16 dispuesta en dádo de arena de río 2/5 mm con cinta de plástico de sertalización con p.p. de excavación, suministro, descarga, piezas especiales, montaje, nivelación y aplomado del conjunto, anclajes, formación de dado, suministro, colocación y nivelación de tuberia, refleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de cinta, suministro, colocación y enrasado con el provimento de boca de llave, total-mente terminado y funcionando. (P.P. nº 2).

4,000 492,24 1.968,96

### C00307 ud Acom. domic. Ø200 PVC sn81-6,00m san. (P.P. n\*3)

Aconstida domiciliaria de la red de sansumiento provista de acople de goma, tuberia O200 PVC sn8 color teja asentada sobre cama de gravilla de rio 5/25 mm, "T" 200-200-200 PVC sn8 color teja y tapa de fundición dictil 25\*25 cm clase B-125 con p.p. de escavación, formación de cama de asiento, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, piezas especiales, formación del conjunto, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral y prueba final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 3).

59,000 132,80 7.835,20

### C00308 ud P.A. Abono întegro conexión a red sancamiento existente

Partida Alzada de Abono Întegro para conexión de la red de saneumiento proyectada a la existente con p.p. de maquinaria, mano de obra, materiales y piezas especiales, totalmente tenninada y funcionando.

2,000 205,46 410,92

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) III. 2.- LT. U. 1 / 2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE.

### CAPÍTULO C004 RED DE PLUVIALES

### C00401 m<sup>2</sup> Excavación zanjas y pozos pluviales

Excavación en zamjas y pozos de la red de pluviales en todo tipo de terrenos por medios mecánicos con p.p. de arranque, carga, apeos, agotamientos, transporte a acopio y descarga, totalmente terminada.

1.033,786 1.06 1.095,81

### C00402 m² Gravilla de rio 6/30 mm asiento tuberias pluviales

Gravilla de rio 6/30 mm de asiento de las tuberias de la red de pluviales con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes, totalmente terminada.

196,899 7,38 1,453,11

### C00403 mº Relieno zanjas y pozos pluviales

Relieno de zenjas y pozos de la red de pluviales con materiales procedentes de la excavación con carga en acopio, transporte a lugar de empleo, descarga, extendido, nivelación, humectación, compactación, refino, transporte de productos sobrantes a vertedero y canon de vertido, totalmente terminado.

770,000 1,46 1.124,20

### C00404 ml Tuberia Ø315 PVC sa 8 color teja pluviales

Tuberia Ø315 PVC sn8 color teja de la red de pluviales con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas, totalmente terminada y funcionando.

402,360 18,44 7,419,52

### C00405 ml Tuberiu Ø400 PVC su8 color teju pluviales

Tuberia Ø400 PVC en8 color teja de la red de pluviales con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas, totalmente terminada y funcionando.

123,363 27,27 3.364,11

### C00406 ml Tuberia Ø500 PVC su8 color teja pluviales

Tuberia O500 PVC sn8 color teja de la red de pluviales con p.p. de suministro, descarga, colocación, nívelación, cortes, empelmes, despuntes y pruebes, totalmente terminada y funcionando.

39,125 39,26 1.536,05

### C00407 ud Pozo registro Ø1,00m HM 20 h=2,50m pluv. (P.P. n° 4)

Pozo de registro de la red de plaviales de dimensiones (21,00m y 2,50 m de altura media, ejecutado en hormagón HM-20/B/30/Ha y provisto de tapa de fundición dúctil (2600 clase D-400 con p.p. de excavación, formación de solera, encofiado, suministro, descarga, vertido, vibrado, carado, despuntes y desencofiado del hormagón, suministro y colocación de tapa, relieno perimetral y limpieza final, totalmente terminado y funcionando. (P.P. n° 4).

18,000 275,40 4.957,20

### C00408 ud Pozo resalto Ø1,00m HM-20 h =2,50m r=0,50m pluv. (P.P. n\* 5)

Pozo de resalto de la red de pluviales de dimensiones ©1,00m, 2,50 m de altura media y resalto menor de 0,50 m, ejecutado en hormigón HM -20/B/30/Ha y provisto de tapa de fundición dúctil ©600 clase D-400 con p.p. de escavación, formación de colera, encofrado, suministro, descarga, vertido, vibrado, curado, despuntes, formación de resalto y desencofrado del hormigón, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral y limpisza final, totalmente terminado y funcionando. (P.P. nº 5).

2,000 311,83 623,66

### C00409 ud Pozo limpia Ø100 PN 16 plux. (P.P. nº 6)

Pozo de cabecera-limpia de la red de plaviales provisto de "T" fund, dúctil 110-110-110 PN-16, beidas lisas fund, dúctil Ø100 PN-16 (3 uds), juntas planas Ø100 (4 uds), tomillos M19 (32 uds), vábrula compuerta fund, ductil Ø100 PN-16 (1 ud) (con vanilla de maniobra de acero inoxidable, manguito de protección PVC y boca de llave) y tuberia Ø110 PVC PN-16 dispuesta en dado de acera de río 2/5 mm con cinta de plástico de señalización con p.p. de excavación, suministro, descarga, piezzas especiales, montaje, nivelación y aplemado del conjunto, anclajes, formación de dado, suministro, colocación y nivelación de tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de cinta, suministro, colocación y enusado con el parúnento de boca de llave, totalmente terminado y funcionando. (P.P. nº 6).

4,000 492,24 1.968,96

### C00410 ud Acom. domic. Ø200 PVC sn81-6,00m pluv. (P.P. nº 7)

Acometida domiciliaria de la red de plaviales provista de acople de goma, tuberia 0/200 PVC sn8 color teja asentada sobre cama de gravilla de cio 6/30 mm, "T" 200-200-200 PVC sn8 color teja y tapa de fundición dúctil 25°25 cm clase B-125 con p.p. de excuvación, formación de cama de asiento, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, piezas especiales, formación del conjunto, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral y prueba final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 7).

59,000 132,36 7,809,24

### PRESUPUESTO GENERAL.

ESTUDIO ECONÔMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (S.A) IIIT. 2.- LT.U. 1 / 2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### C00411 ud Sumidero 355\*650 mm @200 PVC sn8 i -4,50m pluv. (P.P. n\*8)

Samidero de la red de pluviales ejecutado en honnigón HM-20/8/30/lla, de dimensiones 1,000\*0,800\*1,100 m, de 4,50 m de longitud media, provisto de tuberia 0/200 PVC sn8 color teja y rejlla de fundición dúctil 355\*650 mm clase C-250 con p.p. de excavación, formación de dado de gravilla, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, excavación, formación de solera, encofrado, suministro, descarga, vartido, colocación, vibrado, despuntes, cumdo y descricofrado del hormigón, suministro y colocación de rejilla, relleno perimetral, pruebas y limpieza final, totalmente terminado y funcionando. (P.P. n°8).

40,000 120,66 4.826,40

### C00412 ud P.A. Abono Întegro conexión red pluviales proyectada a actual

Partida Abrada de Abono Întegro para conexión de la red de phiviales proyectada a la actual con p.p. de maquinaria, materiales, mano de obra y piezas especiales, totalmente terminada y funcionando.

2,000 205,46 410,92

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SUNC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) III. 2.- LT.U. 1 /2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C005 RED DE ABASTECIMIENTO

### C00501 m2 Excavación zanjas y pozos abastecimiento

Excavación en zarijas y pozos de la red de abastecimiento en todo tipo de terrenos por medios mecánicos con p.p. de arranque, cargo, apeos, agotamientos y descarga a caballero, totalmente terminada.

497,403 1,06 527,25

### C00502 m3 Arena de rio 2/5 mm asiento tuberias abastecimiento

Arena de río 2/5 mm de asiento de las tuberias de la red de abastecimiento con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes, totalmente terminada.

155,676 7,24 1,127,09

### C00503 mi Cinta plástico señalización tuberias abastecimiento

Cinta de plártico de setalización de las tuberias de la red de abastecimiento con p.p. de suministro, descarga, colocación, cortes y despuntes, totalmente terminada.

155,676 0,24 37,36

### C00504 m<sup>3</sup> Relieno zanjas y pozos abastecimiento

Relleno de zanjas y pozos de la red de abastecimiento con materiales procedentes de la exesvación con p.p. de carga en caba-Bero, descarga, estendido, nivelación, humectación, compactación y refino, totalmente terminado.

341,726 1,46 498,92

### C00505 mi Tuberia Ø110 PVC PN-16 abastecimiento

Tuberia Ø110 PVC PN-16 de la red de abustecimiento con p.p. de suministro, descurga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, piezas especiales, andajes, despuntes y proebas, totalmente terminada y funcionando.

622.454 12.91 8.035.88

### C00506 ud Válvula comp. fund. dúctil Ø100 PN-16 abast. (P.P. n\*9)

Válvula de compuerta de fundición dúctil Ø100 PN-16 de la red de shastecimiento provista de bridas lisas fiind, dúctil Ø100 PN-16 (2 uds), juntas planas Ø100 (2 uds), tomillos M19 (16 uds), varilla de maniobra de acero inoxidable, mangaito de protección PVC y boca de llave con p.p. de excavación, suministro, descarga, piezas especiales, montaje, nivelación y aplomado del conjunto, anclajes, relleno perimetral, suministro y colocación de boca, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 9).

7,000 241,24 1.688,68

### C00507 ud Desagüe completo Ø65 PN-16 abast. (P.P. n° 10)

Designe completo de la red de absetecimiento provisto de "T" find. dúctil 110-110-55 PN-16, bridas lisas final. dúctil Ø100 PN-16 (2 uds), juntas planas Ø100 (2 uds), tornillos M 19 (16 uds), vidvula de compuerta final. dúctil Ø65 PN-16, brida lisa final. dúctil Ø65 PN-16 (1 ud), juntas planas Ø65 (2 uds), tornillos M 19 (8 uds), tuberia Ø65 PVC PN-16 (4,00 m), varilla de maniobra de acero inoxidable, manguito de protección PVC y boca de llave con p.p. de escavación, suministro, descurga, piezas especiales, montrijo, nivelación y aplomado del conjunto, melajes, relleno perimetral, suministro y colocación de boca, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 10).

2,000 307,37 614,74

### C00508 ud Ventosa trifuncional fund. dúctil Ø40 PN-16 abast. (P.P. nº 11)

Ventosa trifuncional fund, dùctil ©40 PN-16 provista de collarin fund, dùctil ©110 salida embridada ©50, válvula de compuerta fund, dùctil ©50 PN-16, juntas planas ©50 (2 uds), tornillos M19 (8 uds) y pieza, todo el conjunto alojado en pozo ejecutado en hormigôn HM-20/B/30/Ha, de dimensiones ©1,00m y 1,75 m de altura y provisto de tapa de fundición dúctil ©600 clase D-400 con p.p. de excevación, formación de solera, suministro, descarga, piezas especiales, montaje, nivelación y aplomado del conjunto, auchijes, encofrado, suministro, descarga, vertido, vibrado, despustes, curado y desencofrado del hormigón, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral, pruebas y limpieza final, totalmente terminado y funcionando. (P.P. n°11).

1,000 513,32 513,32

### C00509 ud Hidrante fund, dúctil Ø100 salida doble Ø70 PN-16 (P.P. n° 12)

Hidrante fund. ductil Ø100 salida doble Ø70 PN-16 provisto de "T" fund. dúctil 110-110-110 PN-16, bridas lisas fund. dúctil Ø100 PN-16 (6 uds), juntas planas Ø100 (7 uds), tornillos M 19 (56 uds), valvula compuerta fund. dúctil Ø100 PN-16 (1 ud), co-do 90° fund. dúctil Ø100 PN-16, tuberia Ø110 PVC PN-16 y piezu, todo ello alojado en dado de arena de río 2/5 mm de asiento con cinta de plástico de señalización de tuberias de agua con p.p. de examesción, suministro, descarga, piezas especiales, formación de dado, montaje, nivelación y aplomado del conjunto, asiciajes, relleno perimetral, suministro y colocación de pieza, totalmente terminado y fisacionando. (P.P. nº 12).

4,000 857,61 3,438,44

### PRESUPUESTO GENERAL

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) urt. 2.- LT.U. 1 / 2.011 -

CÓDIGO RENUMEN CANTEDAD PRECIO IMPORTE

### C00510 ud Acom. domic. tipo "1" Ø1" PEHD PN-161-6,50 m abast. (P.P.n\*13)

Acometida domiciliaria tipo "1" de la red de abastecimiento de 6,50 mil de longitud media provista de collarin fund. dúctil

O110 salida roscada O1", enlace macho latón O1" salida 45" (1 ml), tuberia O1" PE-HD PN-16, enlace macho latón O1" salida recta (2 mle) y válvula de bola de latón O1" PN-16, alojado en dado de arena de rio de astento 2/5 mm con cinta de plástico de setialización y arqueta ejecutada con tuberia O250 PVC an8 color teja y tapa de fundición dúctil 25"25 cm clase B-125 cm p.p. de excavación, formación de dado de arena, suministro, descarga, colocación, nivefación, piezas especiales, cortes, empalmes, despuntes y
pruebas del conjunto, suministro y colocación de cinta, relleno perimetral, formación de arqueta, suministro, colocación y enrasado
de tapa, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 13).

57,000 136,43 7,776,51

### C00511 ud Acom. domic, tipo "2" Ø15;" PE-HD PN-161=6,50 m abast. (PPn\*14)

Acometida demiciliaria tipo "2" de la red de altra tecimiento provieta de collarin fund, dictil O110 salida roccada O1½", enlace mucho latón O1½" salida 45" (1 ud), tuberia O1½" PE-HD PN-16, enlace mucho latón O1½" salida recta (2 uda) y válvula de bola de latón O1½" PN-16, alojado en dado de arena de río de asiento 25 mm con cinta de plántico de señalización y arqueta ejecutada con tuberia O250 PVC sa8 color teja y tupa de fundición dúctil 25\*25 cm clase B-125 con p.p. de excavación, formación de dado de arena, suministro, descarga, colocación, nivelación, piezas especiales, cortes, empalmes, despuntes y pruebas del conjunto, suministro y colocación de cinta, relleno perimetral, formación de arqueta, suministro, colocación y enrasado de tapa, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 14).

3,000 145,42 436,26

### C00512 ud P.A. Abono integro conexión red abastecimiento proyectada actual

Partida Alzada de Abano Întegro para conexión de la red de abastecimiento proyectada a la existente con p.p. de maquinaria, materiales, muno de obra y medios auxiliares, totalmente terminada y funcionarido.

3,000 468,72 1,406,16

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SUNC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) III. 2.- LT.U. 1 /2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C006 RED DERIEGO

### SUBCAPÍTULO C00601 RED DE RIEGO VIVIENDAS

### C0060101 m<sup>2</sup> Excavación zanjas y pozos riego viviendas

Excavación en zanjas y pozos de la red de riego de las viviendas en todo tipo de terrenos por medios mecánicos con p.p. de armaque, carga, apece, agotamientos y descurga a caballero, totalmente terminada.

435,695 0,99 431,34

### C0060102 m3 Arena de río 0/4 mm asiento tubertas riego viviendas

Azena de río 0/4 mm de asiento de las tuberias de la red de riego de las viviendas con p.p. de suministro, desearga, colocación, nívelación y despuntes, totalmente terminada.

131,722 6,93 912,83

### C0060103 ml Cinta plástico senalización tuberias riego viviendas

Cinta de plástico de sentifización de las tuberias de la red de riego de las viviendas con p.p. de suministro, descarga, colocación, cortes y despuates, totalmente terminada.

572,454 0,23 131,66

### C0060104 mº Relieno zanjas y pozos riego viviendas

Relleno de zanjas y pozos de la red de riego de las viviendas con materiales procedentes de la exeavación con p.p. de carga en caballero, descarga, estendido, nivelación, humectación, compactación y refino, totalmente terminado.

303,974 1,46 443,80

### C0060105 ml Taberia Ø90 PEHD PN-16 riego viviendas

Tuberia 090 PE-HD PN-16 de la red de riego de las viviendas con p.p. de suministro, descurga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, piesas especiales, auclajes, despuntes y pruebas, totalmente tenninada y funcionando.

572,454 12,99 7.436,18

### C0060106 ud Válvula comp. fund. dúctil Ø80 PN-16 riego viv. (P.P. nº 15)

Vábrula de compuerta de fundición ductil 680 PN-16 de la red de abastecimiento provista de beidas lisas fund, dúctil 680 PN-16 (2 uds), juntas plunas 680 (2 uds), tomillos M 19 (16 uds), varilla de munichea de acero inoxidable, mangaito de protección PVC y boca de llavo con p.p. de excavación, suministro, descarga, piezas especiales, montaje, navelación y aplomado del conjunto, anclajes, relleno perimetral, suministro y colocación de boca, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 15).

7,000 222,49 1,557,43

### C0060107 ud Desagüe completo Ø50 PN-16 riego viv. (P.P. nº 16)

Desagte completo de la red de riego de las viviendas provisto de "T" fund. ductil 90-90-50 PN-16, bridas lisas fund. dúctil 900 PN-16 (2 uds), juntas planas 090 (2 uds), tornillos M 19 (24 uds), válvula de compuerta fund. dúctil 650 PN-16, brida lisa fund. dúctil 650 PN-16 (1 ud), juntas planas 650 (2 uds), tuberia 650 PVC PN-16 (4,00 m), varilla de musiches de acoro incoidable, manguito de protección PVC y boca de llave con p.p. de excavación, suministro, descarga, piezas especiales, montaje, návelación y aplomado del conjunto, anclajes, sellesso perimetral, suministro y colocación de boca, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n°16).

2,000 281,93 563,86

### C0060108 ud Ventosa trifuncional fund. dúctil Ø32 PN-16 riego viv. (PP n°17)

Ventowa trifuncional fund. dúctil Ø32 PN-16 provista de collarin fund. dúctil Ø90 sulida embridada Ø40, válvula de compuerta fund. dúctil Ø40 PN-16, juntas planas Ø40 (2 uds), termillos M19 (8 uds) y pieza, todo el conjunto alejado en pezo ejecutado en hornigón HM-20/B/30/Ila, de dimensiones Ø1,00m y 1,75 m de altura y provisto de tapa de fundición dúctil Ø600 clase D-400 con p.p. de escavación, formación de solera, suministro, descarga, piezas sepsciales, montaje, nivelación y aplomado del conjunto, anelajes, encofrado, suministro, descarga, vertido, vibrado, despuntes, curado y desencofrado del hormigón, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral, pruebas y limpieza final, totalmente terminado y funcionando. (P.P. nº 17).

1.000 487.08 487.08

### C0060109 ud Acom. domic. tipo "1" Ø15;" PE HD PN-161-6,58m riego viv (PPn18)

Acometida domiciliaria tipo "1" de la red de riego de las viviendas de 6,50 m² de longitud media provista de collaria fund, dúctil 090 salida (oscada 01%" (1 nd), colace macho latón 01%" salida 45" (1 nd), tubería 01%" PE-HD PN-16, colace macho latón 01%" salida recta (2 nds) y vábula de bola de latón 01%" PN-16 (1 nd), alojado en dado de arena de río de asiento 0/4 mm concinta de plástico de señalización y arqueta ejecutada con tubería 0250 PVC sn8 color teja y tapa de flundición dúctil 25"25 cm elsse B-125 con p.p. de exavación, formación de dado de arena, suministro, descarga, colocación, nivelación, piezas especiales, cortes, empalmes, despuntes y pruebas del conjunto, suministro y colocación de cinta, relleno perimetral, formación de arqueta, suministro, colocación y emesudo de tapa, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 18).

56,000 142,60 7.985,60

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) III. 2.- LT. U. 1 / 2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### C0060110 ud Acom. domic. tipo "2" Ø2" PEHD PN-161-6,50m riego vtv (PPn\*19)

Acometida domiciliaria tipo "2" de la red de riego de las viviendas de 6,50 ml de longitud media provista de collaria fund, duetil 090 salida roscada 02" (1 nd), enlace macho latón 02" salida 45" (1 nd), tuberta 02" PE-HD PN-16, enlace macho latón 02"
salida recta (2 nds) y vábula de bola de latón 02" PN-16 (1 nd), alojado en dado de arena de rio de asiento 04 mm con cinta de
plástico de setalización y arqueta ejecutada con tuberia 0250 PVC an8 color teja y tapa de fundición dúctil 25"25 cm clase B-125
con p. de escavación, formación de dado de arena, suministro, descarga, colocación, nivelación, piezas especiales, cortes, empalmes, despuntes y pruebas del conjunto, suministro y colocación de cinta, relleno perimetral, formación de arqueta, suministro, colocación y enzando de tapa, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 19).

3,000 156,27 468,81

### C0060111 ud P.A. Abono Integro conexión red riego viviendas proyecto-actual

Partida Alzada de Abono Întegro para conesión de la red de riego de las viviendas proyectada a la existente con p.p. de maquinaria, materiales, mano de obra y medios auxiliares, totalmente terminada y funcionando.

3,000 528,35 1,585,05

TOTAL SUBCAPÍTULO C00601 RED DE RIEGO VIVIENDAS .....

22.003,64

### SUBCAPÍTULO C00602 RED DE RIEGO JARDENES

C0060201 mi Canaliz, riego jard, tipo "A" 16990+62" PE HD PN-10 (P.P. n° 20)

Canalización tipo "A" de la red de riego de los jardines 1090+02" PE-HD PN-10 provista de dado de arena de rio 0/4 mm de asiento y cinta de plántico de señalización con p.p. de excavación, formación de dado, suministro, descurga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de las tuberias, refleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, conexiones y pruebas finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 20).

96,200 4,78 459,84

### C0060202 ml Canaliz, riego jard, tipo "B" 1690+611; " PE HD PN 10 (P.P. n\* 21)

Canalización tipo "R" de la red de riego de los jurdines 1090+01%" PE-HD PN-10 provista de dado de arena de rio 0/4 mm de asiento y cinta de plástico de setialización con p.p. de excavación, formación de dado, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de las tuberias, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, conexiones y pruebas finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 21).

14,144 3,86 54,60

### C0060203 ml Canaliz, riego jard, tipo "C" Ø15;" PEHD PN-10 (P.P. n° 22)

Canalización tipo °C° de la red de riego de los jardines Ø1':5" PE-HD PN-10 provista de dado de arena de rio Ø4 mm de asiento y cinta de plastico de señalización con p. p. de exercación, formación de dado, suministro, descurga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relieno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, consciones y pruebas finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 22).

513,041 2,94 1,508,34

### C0060204 ud Arqueta riego jard, tipo "1" 1,025"0,689"0,457 m (P.P. n" 23)

Arqueta tipo "1" de la red de riego de jardines modelo "VB-MAX-H" de Rain Bird o similar, de dimensiones 1,025\*0,689\*0,457 m, provista de tapa de plastico con cierre con p.p. de exervación, formación de lueco, suministro, descarga, colocación, nivelación, colocación de tapa, relleno perimetral y limpieza final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 23).

1,000 123,73 123,73

### C0060205 ud Arqueta riego jard. tipo "2" 9,590\*0,490\*0,307 m (P.P. n\* 24)

Arqueta tipo "2" de la red de riego de jardines modelo "VB-STD-H" de Rain Bird o similar, de dimensiones 0,590"0,490"0,307 m, provista de tapa de plástico con cierre con p.p. de exessación, formación de bacco, auministro, descurga, colocación, nivelación, colocación de tapa, relleno perimetral y limpieza final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 24).

4,000 67,25 269,8

### C0060206 ud Conjunto conexión red riego jardines (P.P. nº 25)

Conjunto de conesión de la red de riego de los jurdines a la red de riego de las viviendas provisto de válvulas de bola latón. Ø63 (2 uds), válvula retención latón Ø63 (1 ud), contador Ø63 (1 ud) y grifo de prueba (1 ud) con p. p. de suministro, descurga, colocación, piecas especiales, montaje y pruebas del conjunto, totalmente terminado y funcionando. (P.P. nº 25).

1,000 206,31 206,31

### C0060207 ud Programador 4 estaciones riego jardines

Programador de 4 estaciones de la red de riego de jardines modelo "Tboes" de Ram Bird o similar provisto de capa de conoción, módelo y mundo programador a pilas por infrarrojos o radio con p.p. de suministro, descarga, colocación, piezas especiales y pruebas, totalmente terminado y funcionando.

1,000 617,45 617,45

### PRESUPUESTO GENERAL.

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (SA) art. 2 - LT.U. 1 /2.011 -PRECIO IMPORTE

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD

C0060208 ud Hectroválvala Ø1%" riego jardines

Electroválvula Ø156" de la red de riego de jardines modelo "150-PGA 9V" de Rain Bird o similar provista de solecide de impulsos con p.p. de suministro, descarga, montaje, colocación, piezas especiales, anclajes y pruebas, totalmente terminada y funcio-

> 4.000 171,06 684-24

C0060209 ud Aspersor impacto "MaxiPaw" q=700 litros/hora

Aspersor de impacto de la red de riego de jardines modelo "Maxí Paw" de Rain Bird para un candal de 700 litros hora provisto de collarin de toma 650 PE-HD salida roscada 65%, codo estriado roscado macho latón 65% (2 nds) y tuberia 65% PE-HD flexible SP-100 con p.p. de suministro, descarga, montaje, colocación, piezas especiales, anchajes y pruebas, totalmente terminado y funcionando.

> 65,000 30.65 1.992,25

C0060210 ud P.A. Abono Integro conexión red riego jardines a red riego viv.

Partida Alzada de Abono Întegro para conezión de la red de riego de los jurdines a la red de riego de las viviendas con p.p. de materiales, maquinaria, mano de obra y piezas especiales, totalmente terminada y funcionando.

1,000 419,64 419,64 TOTAL SUBCAPÍTULO C00602 RED DE RIEGO JARDINES ..... 6.335,40 TOTAL CAPÍTULO C006 RED DE RIEGO..... 28.339,04

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SUINCIR-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (SA) art. 2 .- LT.U. 1 /2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C007 PAVIMENTACIÓN

#### C80781 m2 Zahorra artificial ZA-25 subbase calzadas y apareamientos

Zahorra artificial ZA-25 en capa de subbase de calzadas y aparcamientos con p.p. de suministro, descarga, extendido, humectación, compactación, refino y despuntes, totalmente terminada

> 1.558,266 11,69 18.216.13

#### C00702 ml Bord, hormigon C3 28\*17 cm R5,0 DC

Bordillo de hormigón tipo C3 28\*17 cm R5,0 DC asentado sobre 0,10m de hormigón HM-20/B/30/lla con p.p. de seministro, descarga, extendido, nivelación y despuntes del hormigón, suministro, descarga, colocación, nivelación, aplomado, cortes, formación de juntas y limpieza final de las piezas, totalmente terminado.

> 1.531,185 7,27 11.131,71

#### m<sup>a</sup> Hormigón HP-40 base calzadas y aparcamientos C00703

Hormigôn HP-40 en capa de base de calzadas y aparcamientos con p.p. de suministro, descarga, extendido, nivelación, despuntes, fratasado, curado, formación de juntos y limpieza final, totalmente terminado.

> 906.068 50.313.96

#### C00704 ton M.B.C. tipo AC 16 surf D rodadura calzadas y aparcamientos

Mezcla bituminosa en caliente tipo AC 16 surf D (antigua D-12) en capa de rodadura de calzadas y aparcamientos previo riego de adherencia con emulsión cutionica termondherente tipo "Proticleus" o similar con p.p. de ejecución de riego, suministro, descarga, extendido, despuntes, cumdo y limpieza final, totalmente terminado.

> 539.326 43.05 23.217.98

#### C00705 ml Bord, hormigón A2 20\*10 cm R5,0 DC recto

Bordillo de hormigón tipo A2 20\*10 cm R5,0 DC recto asentado sobre 0,10m de hormigón HM-20/B/30/Ila con p.p. de sumimistro, descarga, extendido, nivelación y despuntes del hormigón, esministro, descarga, colocación, nivelación, aplomado, cortes, formación de juntas y limpieza final de las piezas, totalmente terminado.

> 1.084,011 5,76 6.243,90

#### C00706 Hormigón HM-20/B/30/Ila base aceras y pasos peatonales

Hormigón HM-20/B/30/Ila en capa de base de aceras y pasos peatonales con p.p. de suministro, descarga, extendido, névelación, despuntes, fratasado, curado, formación de juntas y limpieza final, totalmente terminado.

> 246.948 53.88 13,305,56

#### C00707 Baldosa hormigón 40\*20\*6 cm color rodadura aceras

Baldosa de hormigón 40\*20\*6 em color en capa de rodadura de acenas asentada sobre 0,04 m de mortero M-250 con p.p. de suministro, descarga, extendido, nivelación y despuntes de la masa, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, despuntes, muceado, sellado con arena de río 0/3 mm y limpieza final de las piezas, totalmente terminada.

> 2 228 204 13.26 29.545.99

#### m<sup>2</sup> Baldosa hormigón 20°20°6 cm negro "botones" pasos pent. tipo "A" C00708

Baldosa de hormigón 20°20°6 cm color negro acabado "botones" en capa de rodadura de pasos peutonales tipo "A" asentada sobre 0,04 m de mortero M-250 con p.p. de suministro, descarga, extendido, nivelación y despuntes de la masa, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, despuntes, maceado, sellado con arena de rio 0/3 mm y limpieza final de las piezas, totalmente tenninada.

> 83,312 13,29 1.107.22

#### C00709 m\* Baldosa hormigón 20°20°6 cm rojo "bandas" pasos peat, tipo "B"

Baldosa de hormigón 20\*20\*6 em color "rojo" acabado "bandas" en capa de rodadura de pasos pestonales tipo "B" asentada sobre 0,04 m de mortero M -250 con p. p. de suministro, descarga, extendido, nivelación y despuntes de la maca, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, despuntes, maceado, sellado con arena de río 0/3 mm y limpieza final de las piezas, totalmente terminada.

> 40.362 8.42 339.85

#### C00710 mi Bord, hormigón 30\*13 cm color crema

Bordillo de hormigón 30°13 cm color crema asentado sobre 0,10m de hormigón HM-20/B/30/lla con p.p. de suministro, descarga, extendido, nivelación y despuntes del hormigón, suministro, descarga, colocación, nivelación, aplonado, cortes, formación de juntas y limpieza final de las piezas, totalmente terminado.

> 381,490 6,77 2.582,69

#### m3 Hormigón HM-20/B/30/Ila "Tavado" rodadura paseos peatonales C00711

Hormigón HM-20/B/30/Ila acabado "lavado" en capa de rodadara de pasece pestonales con p.p. de suministro, descarga, estendido, nivelación, despuntes, fintasado, formación de acabado lavado, curado, formación de juntas y limpieza final, totalmente tenninado.

> 87,701 54.95 4.819,17

### PRESUPUESTO GENERAL

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SA) url. 2,- LT.U. 1 / 2.011 -CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

C00712 m<sup>2</sup> Arena de rio 0/6 mm rodadura juegos infantiles

Arena de río 0/6 mm en capa de rodadura de juegos infantiles con p.p. de suministro, descarga, extendido y despuntes, totalmente terminada.

36,783 11,89 437,35

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) III. 2.- LT. U. 1 / 2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C008 CANALIZACIONES ELÉCTRICAS

### SUBCAPÍTULO C00801 RED DE MEDIA TENSIÓN (M.T.)

### C0080101 mi. Canaliz, eléctrica M.T. 20/200+1MTT40/40 PE-HD bajo acera (PPo\*26)

Canalización de la red eléctrica de Media Tensión (M.T.) 20200+1MTT4040 PE-HD bajo acem provista de dado de areas de río de asiento 3/6 mm de dimensiones 0,450\*0,450 m y ciarta de plástico de setulización con p.p. de excuvación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tubería, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la ciarta, mundrilado, pruebas y limpieza finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 26).

241,516 26,63 6.431,57

### C0080102 ml Canaliz, eléctrica M.T. 20200+1MTT4040 PEHD bajo calzada (PPn27

Canalización de la red eléctrica de Media Tensión (M.T.) 20200+1MTT 4040 PE-HD bajo calzada provista de dado de hormigán de refiserzo HM-20/B/30/lla de dimensiones 0,450\*0,450 m y placa de plástico de señalización con p.p. de exavación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandrilado, pruebas y limpieza finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 27).

19,292 38,45 741,78

### C0080103 ud Arqueta eléctrica M.T. (P.P. nº 28)

Arqueta tronoccinica prefatricada de hormigón de la red eléctrica de Media Tensión (M.T.) asentada sobre soleta de hormigón HM-20/B/30/IIa de 0,05 m de espesor con drenaje y provista de tapa de fundición dáctil 60\*60 cm clase B-125 con p. p. de escevación, formación de soleta y drenaje, suministro, descarga, colocación, nivelación y aplomado de la pieza, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral y limpieza final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 28).

12,000 208.21 2.498.52

TOTAL SUBCAPÍTULO C00801 RED DE MEDIA TENSIÓN (M.T.).....

9.671.87

### SUBCAPÍTULO C00802 RED DE BAJA TENSIÓN (B.T.)

### C0080201 mi Canaliz, eléctrica B.T. 2Ø160 PE-HD bujo acera (P.P. n° 29)

Canalización de la red eléctrica de Baja Tensión (B.T.) 2/0160 PE-HD bajo acem provista de dado de arena de rio de asiento 3/6 mm de dimensiones 0,450\*0,300 m y cinta de plástico de señalización con p.p. de exarvación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandrilado, pruebas y limpieza finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 29).

961,656 6,01 5,779,55

### C0080202 mi Canaliz, electrica B.T. 360160 PEHD bajo acera (P.P. nº 30)

Canalización de la red eléctrica de Baja Tensión (B.T.) 3/0160 PE-HD bajo acera provista de dado de arena de rio de asiento 3/6 mm de dimensiónes 0,450°0,500 m y cinta de plastico de señalización con p.p. de excavación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empulmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandrilado, prachas y limpieza finales, totalmente terminada y fluncionando. (P.P. n° 30).

29,811 9,09 270,98

### C0080203 ml Canaliz, eléctrica B.T. 469160 PE-HD bajo acera (P.P. nº 31)

Canalización de la red eléctrica de Baja Tensión (B.T.) 4/0160 PE-HD bajo acem provista de dado de arena de río de asiente 3/6 mm de dimensiones 0,450\*0,500 m y cinta de plastico de setalización con p.p. de exavación, formación de dado, suministro, descurga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandrilado, proebas y limpisza finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 31).

33,328 11,68 389,27

### C0080204 ml Canaliz, electrica B.T. 4Ø169 PE-HD bajo calzada (P.P. nº 32)

Canalización de la red eléctrica de Baja Tensión (B.T.) 40160 PE-HD bajo calzada provista de dado de hormigón de refuerzo HM-20/20/30/Ila de dimensiones 0,450\*0,500 m y placa de plástico de senalización con p.p. de excavación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despustes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despustes de la cinta, mandrilado, proebas y limpieza finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n°32).

9,829 24,42 240,02

### C0080205 mi Canaliz, electrica B.T. 5Ø160 PE-HD bajo acera (P.P. n° 33)

Canalización de la red electrica de Baja Tersión (B.T.) 50/160 PE-HD bajo acera provista de dado de arena de río de asiento 3/6 mm de dimensiones 0,500\*0,400 m y cinta de plástico de setalización con p.p. de exavación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandrilado, prochas y limpieza finales, totainente terminada y funcionando. (P.P. n° 33).

111,842 14,14 1.581,45

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) urt. 2.- LT.U. 1 /2.011 -

CÓDIGO RENUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### C0080206 mi Canaliz, eléctrica B.T. 5Ø160 PE-HD bajo calzada (P.P. nº 34)

Canalización de la red eléctrica de Baja Tensión (B.T.) 50160 PE-HD bajo calzada provista de dado de hormigón de refuerzo HM-20/D/30/Ha de dimensiones 0,500\*0,400 m y placa de plástico de senalización con p.p. de excavación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruefos de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandrilado, pruebos y limpieza finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 34).

9,842 25,84 254,32

### C0080207 ml Canaliz, eléctrica B.T. 6Ø160 PE.HD bajo acera (P.P. n° 35)

Canalización de la red eléctrica de Baja Tensión (B.T.) 60160 PP-HD hajo acera provista de dado de arena de rio de asiento 3/6 mm de dimensiones 0,610\*0,500 m y cinta de plástico de setalización con p.p. de exavación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandrilado, pruebas y limpiaca finales, totalmente terminada y funcionardo. (P.P. nº 35).

15,924 17,30 275,49

### C0080208 ud Arqueta eléctrica B.T. (P.P. n° 36)

Asqueta troncocónica prefibricada de hormigón de la red eléctrica de Buja Tensión (B.T.) asentada sobre solera de hormigón HM-20/B/30/Ha de 0,05 m de espesor con drensje y provista de tapa de fundición ductil 60\*60 cm clase B-125 con p. p. de exesvación, formación de solera y drensje, suministro, descurga, colocación, nivelación y aplomado de la pieza, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral y limpieza final, totalmente termisada y funcionando. (P.P. nº 36).

31,000 208,21 6.454,51

### C0080209 ud Acom. domic. elèctrica B.T. 10110 PE HD 1-2,00m (P.P. nº 37)

Aconetida domicilaria de la red electrica de Baja Tensión (B.T.) 10110 PE-HD de 2,00m de longitud media provista de dado de areas de no de asiento 3/6 mm de dimensiones 0,450°0,300 m y cinta de plastico de sendización con p.p. de exervación, formación de dado, suministro, descarga, tendido, nivelación, cortes, empaines, despuntes y pruebas de la tuberia, relieno perimetral, suministro, colocación y despuntes de la cinta, mandolado, praebas y limpieza finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 37).

60,000 4,43 265,80

TOTAL SUBCAPÍTULO C00802 RED DE BAJA TENSIÓN (B.T.).

15.511.39

### SUBCAPÍTULO C00803 CENTRO DETRANSFORMACIÓN

### C0080301 ud Centro transformación prefabricado subterráneo 2 trafos

Centro de transformación prefabricado subterráneo 2 trafos modelo "PFS-62-II" de Ormazobal o similar de dimensiones 6,560°2,460°2,790 m provisto de losa de hormigón HM-20/B/30/IIa de dimensiones 7,800°3,700°0,200 m, mallaco 6/8 10°10 em y capa de arena de río de nivelación 7,500°3,400°0,05 m con p.p. de excavación, encofrado, suministro, descarga, colocación, nivelación, fintasado, despuntes y cunado del hormigón, suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena, suministro, descarga, colocación, nivelación, nivelación, nivelación, nivelación, nivelación, nivelación, nivelación, nivelación, nivelación, nivelación y despuntes de la arena, suministro, descarga, colocación, nivelación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga, colocación, nivelación y despuntes de la arena suministro, descarga y despuntes de la arena suministro, descarga y despuntes de la arena suministro, descarga y descarga y despuntes de la arena suministro, descarga y de la arena sumini

1,000 16.841,91 16.641,91

### C0080302 ud Puesta a tierra centro transformación

Puesta a tierra del neutro del centro de transformación formada por cable de Cu de 50 mm² de sección (desundo para la de protección y aislado para la de servicio), picas cilindricas de aorro-cobre tipo PL 14-2,000 Ø14 mm 1–1200 mm con conexiones conductor-conductor (con grupa de latón y tomillo de scero inoxidable tipo OGP/C16) y conductor/pica (con grupa tipo GC-P14/C50) con p.p. de suministro, descarga, extendido, colocación, despuntes, empalmes y pruebas de la instalación, totalmente terminada y funcionando.

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (S.A) IIIT. 2.- LT.U. 1 /2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C009 CANALIZACIONES TELECOMUNICACIONES

### C00901 ml Canaliz, telecomunicaciones 2@110 PE-HD bajo acera (P.P. n° 38)

Canalización de la red de telecomunicaciones 20110 PE-HD bajo acera embebida en dado de arena de no 3/5 mm de dimensiones 0,300\*0,230 m y provista de banda de plástico de señalización con p. p. de excavación, formación de dado de asiento, suministro, desourga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despustes y praebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, despustes y colocación de cinta, limpieza, pruebas y mandrilado final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 38).

916,997 5,26 4.823,40

### C00902 ml Canaliz, telecomunicaciones 20110 PEHD bajo calzada (P.P. nº39)

Canalización de la red de telecomunicaciones 20110 PE-HD bajo calzada embebida en dado de arena de río 3/5 mm de dimensiones 0,300°0,330 m y provista de banda de plástico de señalización con p.p. de exervación, formación de dado de arena de asiento, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relleno perimetral, suministro, despuntes y colocación de cinta, limpieza, pruebas y mandrilado final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 39).

84,075 5,85 491,84

### C00903 ud Arqueta telecomunicaciones 0,850\*0,850\*0,900 m (P.P. n\* 40)

Asqueta de la red de telecomunicaciones de dimensiones 0,800°0,800°0,740 m ejecutada en hormigón HM-20/B/30/Ha y provista de tapa de fundición dúctil 60°60 cm clase B-125 con p.p. de excavación, formación de solera, encofrado, suministro, descurga, colocación, vertido, vibrado, despuntes, curado y desencofrado del hormigón, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral, praebas y limpioza final, totalmento terminada y funcionando. (P.P. nº 40).

39,000 86,22 3.362,58

### C00904 ud Acom. domic, telec, tipo "1" 1Ø110 PEHD 1-2,00 m (P.P. n. 41)

Acometida domiciliaria tipo "1" de la red de telecomunicaciones 10/110 PE-HD de 2,00 m de longitud media, embebida en dado de arena de rio 3/5 mm de dimensiones 0,300 "0,230 m y provista de banda de plástico de señalización con p.p. de exavación, formación de dado de asiento, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruchas de la túberia, relleno perimetral, suministro, despuntes y colocación de cinta, limpieza y mandrilado final, totalmente terminada y funcionando (P.P. n.º 41).

56,000 5,40 302,40

### C00905 ud Acom. domic, telec, tipo "2" 8Ø63 PE HD 1-2,00m (P.P. n\* 42)

Acometida domiciliaria tipo "2" de la red de telecomunicaciones 8063 PE-HD de 2,00 m de longitud media, embebida en dado de arena de río 3.5 mm de dimensiones 0,300\*0,230 m y provista de banda de plástico de serialización con p.p. de excavación, formación de dado de asiento, suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tuberia, relicno perimetral, suministro, despuntes y colocación de cinta, limpieza y mandrilado final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 42).

3,000 12,93 38,79

TOTAL CAPÍTULO C009 CANALIZACIONES TELECOMUNICACIONES...

9,019,01

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUSTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) urt. 2.- LT.U. 1 / 2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C010 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

### C01001 ml Canaliz, alumbrado 1699 PEHD bajo acera (P.P. nº 43)

Canalización de la red de alumbrado público 1090 PE-HD bajo acera embebida en dado de arena de río 2/6 mm de dimensiones 0,400°0,290 m y provista de cable de Cu desando 35 mm² de sección con p.p. de excavación, formación de dado de asiento, suministro, descarga, colocación, cortes, empalmes, despustes y pruebas de la tuberia, relieno perimetral, limpieza y mandrilado finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 43).

741,310 6,42 4,759,21

### C01002 ml Canaliz, alumbrado 3Ø110 PEHD bajo calzada (P.P. nº 44)

Canalización de la red de alumbrado público 3/0110 PE-HD bajo calcada embebida en dado de hormigón de refuerzo HM-20/H/30/Ha de dimensiones 0,600°0,310 m provista de cable de Cu desmido 35 mm² de sección con p.p. de exervación, formación de dado de refuerzo, suministro, descarga, colocación, cortes, empalmes, despuntes y pruebas de la tubería, relieno perimetral, limpieza y mundrilado finales, totalmente terminada y funcionando. (P.P. n° 44).

67,280 21,80 1,466,70

### C01003 ud Arqueta alumbrado 0,650\*0,650\*0,700 m (P.P. n° 45)

Asqueta de la red de alumbrado público de dimensiones 0,650°0,650°0,700 m ejecutada en hormigón HM-20/B/30/In y provista de tapa de fundición dúctil 40°40 cm clase B-125 con p.p. de excavación, formación de solera, encofrado, suministro, vertido, vibrado, despuntes, curado y desencofrado del hormigón, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral, pruebas y limpieza final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 45).

40,000 46,24 1.849,60

### C01004 ud Pto luz tipo "A" h=8,00m lum. "BGP621" 40W LED (P.P. n° 46)

Punto de luz de la red de alumbrado público tipo "A" formado por dado de cimentación ejecutado en hormigón HM-20/B/30/IIa de 1,000\*1,000\*1,000 m, pernos de anclaje, pica de asere cobrizado 016 mm 1-2,00 m, punto de sobladura aluminotérmica, columna de acere galvanizado pintado dos manos color negro "Oxiron" de 8,00 m de altura, caja claved 1.468, luminania "BOP621" de Phillips o similar y lampara 40W L.E.D. con p.p. de excavación, formación de dado, suministro, descarga, montaje, izado, colocación, nivelación, uplomado, conexiones y pruebas del conjunto, totalmente terminado y funcionando. (P.P. nº 46).

28,000 530,68 14.859,04

### C01005 ud Pto luz tipo "B" h=4,60m lum. "IJT" 32W LED (P.P. n\* 47)

Punto de luz de la red de alumbrado público tipo "8" formado por dado de cimentación ejecutado en horseigón HM-20/B/30/Ha de 1,000\*1,000\*1,000 m, pernos de anclaje, pica de acero cobrizado O16 mm 1=2,00 m, punto de soldadura aluminotérmica, columna de acero galvanizado pintado dos manos color negro "Oxiron" de 4,00 m de altura, caja claved 1.468, lumina-ria "IJT" de Phillips o similar y lampara 32W L.E.D. con p. p. de excavación, formación de dado, suministro, descarga, montaje, izado, colocación, nivelación, aplomado, conexiones y pruebas del conjunto, totalmente terminado y funcionando. (P.P. nº 47).

5,000 510,02 2.550,10

### C01006 ud Centro de mandos 15 Kvas

Centro de mandos de la red de alumbrado público provisto de armanio de homagón prefabricado modelo Orma-17 de 3 pisertas de entrada, placo de base, cerraduras, módulo de sociida interior individual trifásico hasta 41,5 km (1 ud), fusible Neoced 1002/63A (3 uds), regulador estabilizador III/400V 20 Kvas en chasis (1 ud), magneto 4P/63A/25 KA (1 ud), contactor 4NA/125A (1 ud), comuntador manual de carril M-0-A (1 ud), diferencial 4P/25A/300mA (5 uds), magneto 4P/40A/10KA/D (5 uds), magnetotérmico 1P/25A/6KA/C (15 uds), diferencial 2P/25A/30mA (2 uds), magnetotérmico 2P/10A/6KA/C (3 uds), base Schuko de carril (1 ud), portalimparas fijo inclinado E27 (1 ud) y boma de carril 16 mm² (10 uds) con p.p. de suministro, descurga, colocación, montaje del conjunto, conexiones, poqueño material y pruebas, totalmente terminado y funcionando.

1.000 5316.56 5316.56

### C01007 mi Cable Cu (4\*6) mm<sup>2</sup> Rv 0,6/1,0 Kv

Cable de Os de la red de alumbrado público (4\*6) mm² Rv 0,6/1,0 Kv tendido en canalización subterrimes con p.p. de sumimistro, descarga, colocación, cortes, empalmes, despustes y pruebes, totalmente terminado y funcionando.

741,310 3,25 2.409,26

ESTUDIO ECONÔMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (S.A) urt. 2.- LT.U. 1/2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTEDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO COM RED DEGAS

C01101 m<sup>2</sup> Excavación zanjas gas

Excavación en zanjas de la red de gas por medios mecánicos en toda clase de terrenos con p.p. de arranque, carga, descarga a caballero, apece, agotamientos y medios amáliases, totalmente terminada.

386,056 1,33 513,45

C01102 m3 Arena de rio 0/2 mm asiento taberias gas

Arena de no 0/2 mm de asiento de las tuberias de la red de gas con p.p. de suministro, descarga, colocación, extendido, nivelación y despuntes, totalmente terminada.

160,172 8,29 1,327,83

C01103 mi Cinta plástico señalización tuberias gas

Cinta de plástico de setalización de las tuberias de la red de gas con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación, cortes y despuntes, totalmente terminada.

1.026,746 0,11 112,94

C01104 m<sup>a</sup> Relieno zanjas gas

Relleno de zanjas de la red de gas con muteriales procedentes de la exenvación con p.p. de carga en caballero, descarga, extendido, nivelación, humectación, compactación y refino, totalmente terminado.

225,883 0,72 162,64

C01105 ud Arqueta gas Ø650 (P.P. n° 48)

Asqueta de la red de gas ejecutada con tubería hormigón centrifugado 0 400 y provista de tapa de fundición dúctil 40\*40 cm class B-125 con p.p. de excavación, formación de solera, suministro, descarga, colocación, nivelación y aplomado de la tubería, suministro y colocación de tapa, relleno perimetral, pruebas y limpieza final, totalmente terminada y funcionando. (P.P. nº 48).

3,000 57,30 171,90

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (S.A) IIIT. 2.- LT.U. 1/2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD

PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO C012 SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO

### SUBCAPÍTULO C01201 HORIZONTAL

### C0120101 ml Marca vial continua a-10 cm

Marca vial continua de 10 cm de ancho ejecutada con pintum blanca de dos componentes con p.p. de replanteo, premarcaje y limpieza final, totalmente terminada.

144,839

1.19

172,36

### C0120102 ml Marca vial discontinua a-10 cm

Marca vial discontinua de 10 em de ancho ejecutada con pintura blanea de dos componentes con p.p. de replanteo, premarcaje y limpieza final, totalmente terminada.

334,462

1,10

\$67,91

### C0120103 m<sup>2</sup> Estarcido en señales y simbolos

Estarcido en señales y simbolos ejecutada con pintura blanca de dos componentes con p.p. de replanteo, premarcaje y limpieza final, totalmente terminado.

169,710

5.81

989,41

### TOTAL SUBCAPÍTULO C01201 HORIZONTAL.

1.529,68

### SUBCAPÍTULO C01202 VERTICAL

### C0120201 and Serial vertical cuadrada 1-600 mm

Setal vertical cuadrada de 600 mm de lado provista de poste de acero galvanizado 0,40°0,080 m, 4 mm de espesor y 2,20 m de altura con p.p. de suministro, descarga, colocación, piezas especisles, izado, aplomado y praebas, totalmente terminada.

15,000

76.07

1.154.55

### C0120202 ud Señal vertical circular Ø600

Setial circular circular de 600 mm de lado provista de poste de acero galvanizado 0,40°0,080 m, 4 mm de espesor y 2,20 m de altum con p. p. de suministro, descarga, colocación, piezas especiales, izado, aplomado y pruebas, totalmente terminada.

21,000

MAC NO.

1.616,79

### C0120203 ud Senal vertical triangular 1-600 mm

Setal vertical triangular de 600 mm de lado provista de poste de acero galvanizado 0,40°0,080 m, 4 mm de espesor y 2,20 m de altura con p.p. de suministro, descarga, colocación, piezas especiales, izado, aplomado y pruebas, totalmente terminada.

3,000

76,97

a. 230,91

### C0120204 nd Senal sertical octogonal a=600 mm

Señal vertical octogonal de 600 mm de apotema provista de poste de acero galvanizado 0,40\*0,080 m, 4 mm de espesor y 2,20 m de altura con p.p. de suministro, descarga, colocación, piezas especiales, izado, aplomado y praebas, totalmente terminada.

3,000

81,28

243,84

TOTAL SUBCAPÍTULO C01202 VERTICAL....

3.246,09

TOTAL CAPÍTULO C012 SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO.....

4.775,77

### PRESUPLIESTO GENERAL.

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUSTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (S.A) urt. 2.- LT.U. 1 / 2.011 -

CÓDIGO RESUMEN CANTIDAD PRECIO IMPORTE

### CAPÍTULO CO13 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

### C01301 m<sup>2</sup> Herra wegetal

Tierra vegetal procedente de la excavación o de préstamo con p.p. de suministro, descarga, extendido y nivelación, totalmente tenninada.

529,057 2,06 1.089,86

### C01302 m2 Cesped 4 variedades 0,050 kg/m2

Cesped de 4 variedades (Ray-grass Inglés, Festuca Rubra, Proa Pratensis y Agrostis Tennis) con p.p. de 10 lím² de relleno de turba, 100 gr/m² de abono complejo, rastrillado, allanado, riego, rulo, cortes y conservación hasta la recepción definitiva de la obra, totalmente terminado.

2.645,285 1,31 3.465,32

### C01303 ud Pinus Pinea 2,50-3,00 m

Pinus Pinus ("Pino Piñamero") de 2,50 a 3,00 m de altura en container o escayolado con p.p. de apertura de hoyo de 0,80°0,80°0,80°0,80 m por medios mecánicos, suministro, descarga, plantación, tutores (si fuese necesario), abono, primer riego y mantenimiento hasta la entrega provisional de la obra, totalmente terminado.

4.000 112.03 448.12

### C01304 ud Tilia Platyphyllos 16 18 cm

Tilia Plutyphyllos ("Tilo Comun") de 16 a 18 cm de perimetro de tronco a la altura de 1,30 m del cuello del árbol en cepellón con p. p. de apertura de hoy o de 0,80 "0,90" 0,80 m por medios seccinicos, suministro, descarga, plantación, tutoros (si fuese necesario), ábono, primer riego y mantenimiento hasta la entrega provisional de la obra, totalmente terminado.

7,000 52,58 368,06

### C01305 ud Shopora Japonica 16-18 cm

Shopora Japonica ("Acacia de Japón") de 16 a 18 cm de perimetro de tronco a la altura de 1,50 m del cuello del árbol en cepelión con p.p. de apertura de hoyo de 0,80°0,80°0,80 m por medios mecánicos, suministro, descurga, plantación, tutores (si fuese necesario), abono, primer riego y mantenimiento hasta la entrega provisional de la obra, totalmente terminado.

7,000 55,42 387,94

### C01306 ud Banco madera I-2,00 m

Banco de madera modelo "Romántico" de 2,00m de longitud anclado al pavimento con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación, aplomado, anclado y limpieza final, totalmente terminado.

3,000 305,38 916,14

### C01307 ud Papelera fund. dúctil 30 litros

Papelera de fundición dúctil 30 litros anclada al pavimento con p.p. de suministro, descarga, colocación, nivelación, aplomado, anclado y limpieza final, totalmente terminada.

4,000 165,96 663,84

TOTAL CAPÍTULO COL3 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO...

7.339,28

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SA) art. 2 .- LT.U. 1 /2.011 --

CÓDIGO	REST	MEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAP	TULO C014 SEGURIDAD VSALUD			
C01401	ud	Protecciones individuales Protecciones individuales según Anejo nº 19 "Estudio de Seguridad y Salud".			
			1,000	1.086,84	1.086,84
C01402	ud	Protecciones colectivas  Protecciones colectivas según Anejo nº 19 - "Estudio de Seguridad y Salud".			
			1,000	1.560,08	1.560,08
C01403	ud	Extinción de Incendios  Extinción de incendios según Anejo nº 19 "Estudio de Segundad y Salud".			
			1,000	162,08	162,08
C01404	ud	Instalaciones de higiene Instalaciones de higiene y bienestar según Anejo nº 19 "Estudio de Segundad y S	alud*.		
			1,000	2.235,88	2.235,88
C01405	ud	Medicina preventiva  Medicina preventiva y primeros austico según Anejo nº 19 "Estudio de Segurida	d y Salud".		
			1,000	555,12	555,12
C01406	ud	Formación y reuniones Formación y reuniones de obligado cumplimiento según Anejo nº19 - "Estudio de	Seguridad y Sa	lod*.	
			1,000	400,00	400,00
TO	OTAL	CAPÍTULO C014 SEGURIDAD Y SALUD			6.000,00

### PRESUPUESTO GENERAL

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (SA) art. 2 .- LT.U. 1 /2.011 --

CÓDIGO	REST	MEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAP	TITLO C015 GESTIÓN DE RESIDUOS			
C01501	ud	Aceltes y combustibles liquidos Gestión de aceltes y combustibles liquidos según Anejo nº 20 "Gestión de resi	duos de construc	ción".	
			1,000	880,00	880,00
C01502	ud	Envases  Gestión de envases según Anejo nº 20,- "Gestión de residuos de construcción".			
			1,000	450,00	450,00
C01503	ud	Construcción y demolición  Gestión de restos de demolición según Amejo nº 20 "Gestión de residuos de co	nstrucción".		
			1,000	4.573,19	4,573,19
т	OTAL	CAPÍTULO C015 GESTIÓN DE RESIDUOS			5.903,19
TOTAL	RESU	PUISTO EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.) =			420,900,67

### PRESUPUESTO GENERAL

ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOS A DE LA SAGRADA (SA) art. 2 .- LT.U. 1 /2.011 --

CÓDIGO	REST	MEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	CAP	ÍTULO CO15 GESTIÓN DE RESIDUOS			
C01501	ud	Accides y combustibles líquidos Gestión de aceites y combustibles líquidos según Anejo nº 20 "Gestión de resi	duos de construc	ción".	
			1,000	880,00	880,00
C01502	ud	Envases  Gestión de envases según Anejo nº 20,- "Gestión de residuos de construcción".			
			1,000	450,00	450,00
C01503	ud	Construcción y demolición Gestión de reside de demolición según Amejo nº 20 "Gestión de residuos de co	nstrucción".		
			1,000	4.573,19	4,573,19
Т	TAL	CAPÍTULO C015 GESTIÓN DE RESIDUOS			5.903,19
TOTALP	RESU	PUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.) =			420.900,67

### RESUMEN DE PRESUPUESTO

ESTUDIO ECONÔMICO IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DOCUMENTO - DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL-SECTOR SU-NC-R-1 - CAMINO DE SANTA MARTA - P.G.O.U. CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SA) urt. 2.- LT.U. 1/2.011

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
C801	DEMOLICIONES	9.830,46
C002	MOVIMIENTO DE TIERRAS.	17.990,68
2003	RED DE SANEAMIENTO	30.399,79
1904	RED DEPLUVIALES	36.589,18
005	RED DE ABASTIC IMIENTO	26,092,61
006	RID DERIEGO	28.339,04
.+ C00601	- RED DE RIEGO VIVIENDAS 22.003,6	4
- C00602	- RED DE RIEGO JARDINES. 6.335,4	0
007	PAVIMINTACIÓN	161.261,51
008	CANALIZACIONES ELÉCTRICAS	41.860,92
- C00801	- RED DE MEDIA TENSIÓN (M.T.) 9.671.8	<b>1</b>
C00802	- RED DE BAJA TENSIÓN (B.T.) 15.511.3	9
C00803	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 16,677,6	6
009	CANALIZACIONES TELECOMUNICACIONES	
010	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	
011	RID DEGAS.	2.288,76
012	SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	4,775,77
- C01201	- HORIZONT AL. 1.529,6	8
C01202	- VERTICAL 3.246.0	9
013	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	7,339,28
014	SEGURIDAD Y SALUD.	6,000,00
015	GISTIÓN DERISIDUOS	5.963,19
	TO TAL PRESUPUES TO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.) -	420,900,67
	13,00% Gastos generales	
	6,00% Beneficio industrial	
	SUMA DE GG. y BJ.	79.971,13
	21,00% I.V.A	105,183,08
	TOTAL PRESUPUENTO BASE DE LICITACIÓN (P.B.L.) =	606,054,88

Asciende el Presupuesto Base de Licitación a la expresada cantidad de SEISCIENTOS SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO EU-ROS con OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS

Salamanea, noviembre 2016.

El Redactor del Proyecto:

Isidro Mesonero Álvarez Ingeniero de Caminos

### TÍTULO III.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se redacta este punto para cumplir con las determinaciones contenidas en el punto 2 apartado 3 de la Orden FOM / 1.083 / 2.007, de 12 de junio, por la cual se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1 / 2.007 para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8 / 2.007, de 28 de mayo, de Suelo y ratificado por el artículo 136 apartado 1 punto d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificado por Decreto 45/2.009, de 9 de julio) por el cual "(...) incluyendo un informe de sostenibilidad económica que 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".

### CAPÍTULO III.1.- GASTOS PRODUCIDOS SOBRE HACIENDA PÚBLICA

El desarrollo de la actuación urbanística del sector objeto de este informe prevé la construcción de las siguientes magnitudes:

9.000,000 m² e	residencial unifamiliar libre
3.859,264 m² e	residencial colectiva protegida
1.430,000 m² e	terciario
1.428,995 m² s	suelo de equipamientos públicos
2.143,987 m² s	suelo de espacios libres públicos
20,558 m² s	suelo para servicios urbanos.
6.341,873 m <sup>2</sup> s	suelo para viario

Según estos datos, se considera el siguiente impacto anual producido sobre la Hacienda Pública Municipal:

Mantenimiento de zonas verdes:	3,00 €/m²	6.431,96 €
Mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos:	0,50 €/m²	3.170,94 €
Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento/saneamiento):	0,30 €/m² e	4.286,78 €
Mantenimiento de alumbrado público		3.000,00 €
Limpieza de viario:	1,00 €/m²	6.341,87 €
Recogida de basura:	0,30 €/m²e	3.221,69 €

Por tanto, el gasto total anual a sufragar por la Hacienda Pública debido al desarrollo previsto del sector SU-NC-R-1 "Camino de Santa Marta" asciende a 26.453,24 €.

### CAPÍTULO III.2.- INGRESOS OBTENIDOS POR LA HACIENDA PÚBLICA

### III.2.1.- INGRESOS ORDINARIOS:

Los ingresos ordinarios obtenidos **anualmente** por el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) se descompondrán en los siguientes:

III.2.1.1.- Ingreso Ordinario nº 1.- Aplicación Ordenanza Fiscal (I.B.I.):

Por aplicación de lo preceptuado en el artículo nº 7.- "Tipo de gravamen y cuota" de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.), se fija un tipo de gravamen del 0,60% para bienes de naturaleza urbana con la última actualización.

Suponiendo un valor futuro catastral medio de 250,00 €/m² y con una superficie total edificable de 14.289,264 m<sup>2</sup> e, el ingreso total anual por este concepto ascenderá a:

$$IO_1 = 14.289,264m^2e * 250,00 \frac{\text{€}}{m^2e} * 0,006 = 21.433,90 \text{€}$$
  
 $IO_1 = 21.433,90 \text{€}$ 

III.2.1.2.- Ingreso Ordinario nº 2.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Suministro de agua):

De acuerdo al contenido del artículo nº 6.- de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por los servicios de suministro de agua y saneamiento, por cada vivienda o local que disponga de servicio, se pagará de la siguiente forma:

.- hasta 5,00 m³ al mes de consumo (cuota de abono): 4,43 €/viv

.- entre 5,00 y 10,00 m³ al mes de consumo (por cada m³): 0,89 €/viv

.- entre 10,00 y 15,00 m³ al mes de consumo (por cada m³): 0,97 €/viv

.- por más de 15,00 m³ al mes de consumo (por cada m³): 1,21 €/viv

Suponiendo un consumo medio de 150 l/(hab\*día) y un ratio de 4,00 hab/viv, tendremos el siguiente consumo por mes y vivienda:

$$150,000 \frac{l}{hab*dia}*4,00 \frac{hab}{viv}*30,00 \frac{dias}{mes}*10^{-3} \frac{m^3}{l} = 18,00 \frac{m^3}{viv*mes}$$

Suponemos que existirán en un futuro 89+14 viviendas dentro del sector, el ingreso ordinario anual total obtenido por la Hacienda pública ascenderá a:

$$IO_2 = 103viv*12\frac{mes}{a\tilde{n}o}*(4,43+5*0,89+5*0,97+3*1,21)\frac{€}{viv*mes} = 21.456,96€$$

$$IO_2 = 21.456,96€$$

III.2.1.3.- Ingreso Ordinario nº 3.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Saneamiento):

De acuerdo al contenido del artículo nº 7.- de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por los servicios de suministro de agua y saneamiento, por cada vivienda o local que disponga de servicio, se pagará de la siguiente

forma: .- hasta 5,00 m³ al mes de consumo (cuota de abono): 2,40 €/viv

> .- entre 5,00 y 10,00 m³ al mes de consumo (por cada m³): 0,48 €/viv

> .- entre 10,00 y 15,00 m³ al mes de consumo (por cada m³): 0,55 €/viv

> .- por más de 15,00 m³ al mes de consumo (por cada m³): 0,66 €/viv

Suponemos que existirán en un futuro 89+14 viviendas dentro del sector, el ingreso ordinario anual total obtenido por la Hacienda pública ascenderá a:

$$IO_3 = 103viv*12\frac{mes}{a\tilde{n}o}*(2,48+5*0,48+5*0,55+3*0,66)\frac{€}{viv*mes} = 11.877,96€$$

$$IO_3 = 11.877,96€$$

III.2.1.4.- Ingreso Ordinario nº 4.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Recogida Basuras)

Por aplicación de lo preceptuado en el artículo nº 3.- "Base imponible y cuota tributaria" de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de recogida domiciliaria y tratamiento de basuras o residuos sólidos urbanos, "la cuantía de la tasa será la fijada en la siguiente tarifa: (...) 26,05 € anuales por recogida y 20,14 € por tratamiento".

Suponemos que existirán en un futuro 89 viviendas dentro del sector, el ingreso ordinario anual total obtenido por la Hacienda pública ascenderá a:

$$IO_4 = 89uds * (26,05 + 20,14) \frac{\text{€}}{ud} = 4.110,91 \text{€}$$
  
 $IO_4 = 4.110,91 \text{€}$ 

III.2.1.5.- Importe Total Ingresos Ordinarios:

La suma total de los ingresos anuales obtenidos por la Hacienda Pública ascienden a:

$$\sum_{i=1}^{i=4} IO_i = (21.433,90 + 21.456,96 + 11.877,96 + 4.110,91) = 58.879,73$$

$$\sum_{i=1}^{i=4} IO_i = 58.879,73$$

### III.2.2.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS:

Además de los ingresos ordinarios anuales, la Hacienda Pública Municipal obtendrá ingresos extraordinarios como consecuencia del desarrollo del sector:

III.2.2.1.- Ingreso Extraordinario nº 1.- Aplicación Ordenanza Fiscal (I.C.I.O.):

Por aplicación de lo preceptuado en el artículo nº 4.- "Base imponible, cuota y devengo" de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.), el mismo será "el 3,00% (...)" aplicado a la base imponible la cual "está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella, tal y como viene definido en el artículo 131 del R.D. 1.098/2.001, de 12 de octubre".

Con la ordenación detallada propuesta, se ha producido el siguiente reparto de edificabilidades por usos:

9.000,000 m² e	residencial unifamiliar libre	(calidad alta - aislada)
2.483,494 m² e	residencial colectiva protegida privada	(calidad alta)
1.375,770 m² e	residencial colectiva protegida pública	(calidad media)
1.430,000 m² e	terciario	(calidad media)

Aplicando los precios básicos de referencia fijados en el Anexo de la mencionada Ordenanza, se obtendrán los siguientes precios de ejecución material:

.- residencial unifamiliar libre:

$$R.U.L. = 9.000,000m^2e * 562,68 \frac{\text{C}}{m^2e} * 1,20 = 6.076.944,00\text{C}$$

.- residencial colectiva libre:

$$R.C.L. = 2.483,494m^2e * 519,78 \frac{\text{ }}{m^2e} * 1,20 = 1.549.044,61\text{ }$$

.- residencial colectiva protegida:

$$R.C.P. = 1.375,770m^2e * 519,78 \frac{\text{€}}{m^2e} * 1,00 = 715.097,73\text{€}$$

.- terciario:

$$TER = 1.430,000 m^2 e * 519,78 \frac{\text{€}}{m^2 e} * 1,00 = 743.285,40 \text{€}$$

Por lo tanto y finalmente, los ingresos totales extraordinarios para la Hacienda Pública por aplicación de la Ordenanza Fiscal correspondiente al impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras asciende a:

$$IE_1 = (6.076.944,00 + 1.549.044,61 + 715.097,73 + 743.285,40) \in *0,030 = 272.531,15 \in IE_1 = 272.531,15 \in ---(en10a\tilde{n}os)$$

III.2.2.2.- Ingreso Extraordinario nº 2.- Aplicación Ordenanza Fiscal (Enganche Nuevo Abastecimiento.):

En aplicación de lo preceptuado en el artículo nº 6.- de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por los servicios de suministro de agua y saneamiento, el enganche nuevo por cada unidad urbana (y a cargo del Promotor) ascenderá a 105,37 €/ud.

Adicionalmente y en aplicación del contenido del artículo nº 8 de la misma Ordenanza, las nuevas altas en el servicio de suministro de agua conllevarán obligatoriamente la instalación de un contador medidor homologado que suponemos que será de calibre 15 mm para las viviendas unifamiliares (56 uds a 102,16 €/ud) y de calibre 50 mm para las viviendas en colectiva (3 uds a 615,02 €/ud).

Por lo tanto y finalmente, los ingresos totales extraordinarios para la Hacienda Pública por aplicación de la Ordenanza Fiscal correspondiente al enganche nuevo de la instalación de suministro de agua ascenderá a:

$$IE_2 = (89uds*105,37\frac{€}{ud}) + (56uds*102,16\frac{€}{ud}) + (3uds*615,02\frac{€}{ud}) = 16.943,95€$$

$$IE_2 = 16.943,95 \leftarrow --(en10a\tilde{n}os)$$

III.2.2.3.- Importe Total Ingresos Extraordinarios:

La suma total de los ingresos puntuales obtenidos por la Hacienda Pública ascienden a:

$$\sum_{i=1}^{i=2} IE_i = (272.531,15 + 16.943,95) = 289.475,06 + 16.943,95$$

Dicho ingresos extraordinarios se estima se produzcan en un plazo de 10 años.

### CAPÍTULO III.3.- BALANCE ECONÓMICO

### III.3.1.- BALANCE 1<sup>er</sup> PERÍODO (10 AÑOS INICIALES):

El balance ANUAL de ingresos y gastos en el 1er periodo (los primeros 10 años) queda de la siguiente manera:

Ingresos 87.827,24 € 
$$(58.879,73 € \text{ ordinarios} + 28.947,51 € \text{ extraordinarios})$$

Gastos  $26.453,24 €$ 

Balance  $+61.374,00 €$ 

### IV.3.2.- BALANCE 2º PERÍODO (A PARTIR DEL 11º AÑO):

El balance ANUAL de ingresos y gastos en el 2º periodo (a partir del 11º año) queda de la siguiente manera:

Ingresos 
$$58.879,73 \in$$
 (58.879,73 € ordinarios + 0,00 € extraordinarios)

Gastos  $26.453,24 \in$ 

Balance  $+32.426,49 \in$ 

Consecuentemente puede concluirse que el desarrollo del sector no producirá ningún impacto negativo a corto, medio ni largo plazo en la Hacienda Pública Municipal determinándose que esta actuación es económicamente sostenible.

> Salamanca, diciembre de 2.016 El Redactor del Estudio Económico:

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos