



AYUNTAMIENTO DE CARAJOSA DE LA SAGRADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TOMO I

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

APROBACIÓN PROVISIONAL
JUNIO 2016

CARMEN ANDRÉS MATEO
LLANOS MASÍA GONZÁLEZ

EQUIPO REDACTOR

Dirección, Redacción y Coordinación:

Carmen Andrés Mateo Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)

Llanos Masiá González Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)

Equipo redactor

Jose Luis Bartolomé Navarro Abogado. Técnico Urbanista (INAP)

Esther Bergareche Auricenea Ingeniera de Caminos

Javier Pineda Vadillo Ingeniero de Montes

Ana Fernando Magarzo Arquitecta

Laura Muñoz del Río Arquitecta

Julia Crespo Mancho Arqueóloga

Madrid, junio 2016



Carmen Andrés Mateo
Arquitecta



Llanos Masiá González
Arquitecta

- 1. MEMORIA VINCULANTE DE ORDENACIÓN**
- 2. MEMORIA VINCULANTE DE GESTIÓN**
- 3. ANEJO: MEMORIA AMBIENTAL**

MEMORIA VINCULANTE DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	1
2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	3
2.1. DOCUMENTO PREVIO	3
2.2. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE.....	3
2.3. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO AMBIENTAL.....	4
2.4. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE	4
2.4.1. Informes sectoriales	5
2.4.2. Alegaciones	7
2.5. SEGUNDA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO QUE RECOGE LOS CAMBIOS DE LOS INFORMES SECTORIALES Y ALEGACIONES.....	7
2.5.1. Informes sectoriales	7
2.5.2. Alegaciones	8
2.6. MEMORIA AMBIENTAL	8
2.7. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.....	8
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA.....	10
3.1. MARCO TERRITORIAL	10
3.2. MEDIO FÍSICO	10
3.3. RED VIARIA Y FERROCARRIL	11
3.4. MOVILIDAD SOSTENIBLE.....	11
3.5. EL TEJIDO RESIDENCIAL	12
3.6. EL TEJIDO INDUSTRIAL.....	13
3.7. EL PATRIMONIO.....	13
3.8. DESARROLLO SOSTENIBLE	13
4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL.....	15
4.1. ENCUADRE TERRITORIAL. EL ENTORNO METROPOLITANO.	15
4.2. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS LÍMITROFES	16
4.3. ESTRUCTURA GENERAL.....	16
5. EL SISTEMA VIARIO Y EL FERROCARRIL	20
5.1. LA RED VIARIA	20
5.2. MOVILIDAD SOSTENIBLE.....	21
5.3. EL FERROCARRIL	24
6. LOS SISTEMAS GENERALES. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ZONAS VERDES	25
6.1. LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	25
6.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	26
7. EL ESPACIO RESIDENCIAL	28
7.1. EL CASCO TRADICIONAL Y LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES.....	28
7.2. LOS DESARROLLOS DE BAJA DENSIDAD.....	28
7.3. ENTORNO DE LA CARRETERA DE ALBA DE TORMES	29
8. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	31
9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	33
9.1. SUELO URBANO	33
9.1.1. Suelo urbano consolidado	33

9.1.2.	Suelo urbano no consolidado	34
9.1.3.	Delimitación de Unidades Urbanas	37
9.2.	SUELO URBANIZABLE.....	40
9.3.	SUELO RÚSTICO	41
10.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIOS	44
10.1.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	44
10.1.1.	Origen del suministro. Capacidad de satisfacción de la demanda	44
10.1.2.	Diámetros empleados	45
10.1.3.	Tipología de la red	46
10.1.4.	Dimensionamiento de la red de agua	46
10.1.5.	Estimación de la demanda.....	46
10.2.	RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.....	48
10.2.1.	Estimación de la demanda.....	48
10.2.2.	Disposición del tendido de media tensión	49
10.2.3.	Centros de transformación.....	49
10.2.4.	Disposición del tendido de baja tensión	49
10.3.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	49
10.3.1.	Criterios de diseño	49
10.3.2.	Geometría de la instalación	50
10.3.3.	Componentes de la instalación.....	50
10.4.	FIRMES Y PAVIMENTOS	50
10.4.1.	Tipos de firmes	50
10.4.2.	Secciones estructurales	50
10.4.3.	Anchura de viales	51
10.4.4.	Delimitación de los viales	51
10.4.5.	Señalización	51
10.4.6.	Mobiliario urbano y jardinería	51
10.5.	RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.....	52
10.5.1.	Sistema de saneamiento.....	52
10.5.2.	Materiales empleados.....	52
10.5.3.	Tipología de la red	52
10.5.4.	Sumideros.....	53
10.5.5.	Vertidos industriales.....	53
10.5.6.	Determinación de los caudales de cálculo	53
10.5.7.	Evacuación de las aguas pluviales	54
10.5.8.	Determinación de los caudales generados en las nuevas actuaciones	54
10.6.	DEPURACIÓN	55
10.7.	RED DE RIEGO.....	56
10.8.	RED DE TELECOMUNICACIONES	56
10.9.	RED DE GAS	56
11.	EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO.....	58
11.1.	EDIFICIOS CATALOGADOS	58
11.2.	SITIO HISTÓRICO.....	58
11.3.	LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	58
12.	RESUMEN EJECUTIVO.....	60
12.1.	CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO	60
12.2.	ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	61
12.3.	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	61

12.4.	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	62
13.	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE DENSIDAD DE EDIFICACIÓN, VARIEDAD DE USO Y VARIEDAD TIPOLÓGICA.....	64
13.1.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.....	64
13.1.1.	Suelo urbano no consolidado.....	64
13.1.2.	Suelo urbanizable.....	65
13.2.	VARIEDAD DE USO.....	65
13.3.	VARIEDAD TIPOLÓGICA.....	66
14.	RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.....	67
15.	RESERVA PARA LA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.....	68
16.	CAPACIDAD RESIDENCIAL.....	69
16.1.	DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL.....	69
16.2.	CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	71
17.	DETERMINACIÓN DE LA PROPORCIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS POR HABITANTE.....	73
17.1.	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	73
17.2.	RELACIÓN SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS/ HABITANTE.....	74
18.	PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO.....	75
18.1.	OBJETO.....	75
18.2.	PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES.....	75
18.2.1.	Suelo urbano.....	76
18.2.2.	Suelo urbanizable.....	78
18.2.3.	Programación de los Sistemas generales.....	78
18.3.	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	80
18.3.1.	Viabilidad del desarrollo de los sectores previstos.....	80
18.3.2.	Valoración de las inversiones públicas.....	82
19.	EL PLAN EN CIFRAS.....	88

1. JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El artículo 4º *Vigencia y revisión* de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, aprobado en julio de 2001, establece:

1. *La vigencia del presente Plan General será indefinida.*
2. *La Revisión del mismo podrá ser promovida, cuando desde el propio ayuntamiento o la Administración competente se estime que se han alterado sustancialmente los supuestos de ordenación, o que resultan insuficientes las previsiones del mismo para satisfacer nuevas necesidades.*

La legislación urbanística vigente no establece plazo de adaptación de los instrumentos de planeamientos a las determinaciones de la Ley o del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las previsiones de crecimiento del Plan General de Ordenación Urbana para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable están prácticamente agotadas; el desarrollo de las determinaciones del Plan General ha supuesto la transformación de más del 90% del suelo residencial y del 80% del suelo industrial y terciario. El agotamiento del suelo previsto y la relevancia de un marco territorial distinto, liderado por la capital de la provincia junto a la que se encuentra el municipio, configura un escenario diferente en el que Carbajosa tiene un papel que representar articulándose con los municipios próximos.

Nos encontramos con una situación urbanística que aconseja se acometan los trabajos de revisión, situación que además se pretende aprovechar para ajustar el planeamiento al nuevo marco legislativo consecuencia de las diferentes modificaciones producidas desde la entrada en vigor del Plan que se revisa, marco establecido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y por el Reglamento de Urbanismo Decreto 22/2004, y las modificaciones vigentes de ambos textos.

El municipio de Carbajosa está inmerso en un proceso de cambios en su entorno, especialmente en lo relativo a las infraestructuras de acceso y comunicaciones y a la implantación de dotaciones de carácter territorial; estos hechos provocan un cambio cualitativo en el posicionamiento del municipio de Carbajosa con respecto al entorno metropolitano del que forma parte, su localización junto a la capital provincial hace que se pueda aprovechar de las sinergias que esto ocasiona.

Se aprecia una mejora sustancial en la accesibilidad del municipio, sustentada en las obras realizadas y previstas en carreteras, nacionales y autonómica de carácter estratégico, que discurren por el término municipal. Entre las que cabe destacar el refuerzo de la N-501 (autovía a Ávila), la ampliación de la C-510 (a Alba de Tormes), las mejoras previstas para la N-630 (Ruta de la Plata) y finalmente la reserva para la Ronda exterior Sur de Salamanca ciudad, cuyo trazado aproxima el núcleo de Carbajosa a la ciudad de Salamanca. Todas estas obras suponen un incremento sustancial para la movilidad del municipio, que se acerca a los municipios y ciudades próximas; su buena conectividad le consolida para que pueda absorber usos y actividades de rango provincial, posicionándose en un mercado metropolitano de oferta residencial.

Podemos afirmar que se han dado las condiciones para que se produzca un salto cualitativo del municipio de Carbajosa, en un marco dinámico, apoyado en el liderazgo regional y el prestigio monumental y cultural de Salamanca, que además lo sitúan en el espacio económico central de la provincia.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto definir el modelo territorial y urbano para el futuro del municipio de Carbajosa de la Sagrada, establecer los principios que deben regir la ordenación del uso del suelo, fijar las condiciones para su transformación, y promover medidas encaminadas a la protección y conservación del medio natural que cuente con valores que justifiquen su preservación, a partir del establecimiento de criterios de sostenibilidad económica y medioambiental, teniendo presente los valores y la identidad propia del municipio en un marco natural de interés, sin olvidar su posición en el área urbana de Salamanca.

2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

La tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa se inicia con la redacción de un Documento Previo que ha servido para sentar los principios reguladores del documento de Plan General y definir los principales objetivos y criterios para la definición del modelo de crecimiento del municipio.

A partir de este documento se ha generado el documento de Avance que fue expuesto al público, efectuándose paralelamente la tramitación del documento ambiental.

2.1. DOCUMENTO PREVIO

El Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada como paso previo a la definición de los contenidos básicos y criterios de la Revisión de su Plan General planteó la conveniencia de contar con un documento previo donde se esbozaran los objetivos y finalidad del Plan General, con el objeto de abrir un proceso de debate entre los diferentes implicados en la definición de los objetivos a alcanzar en el proceso.

Este documento respondió a la necesidad de suscitar el intercambio de opiniones entre los miembros de la Corporación, los técnicos municipales y el equipo redactor, presentando "a discusión" los principales retos sobre los que sustentar el complejo proceso de la revisión de su planeamiento municipal.

En la definición de este foro de opinión se introdujeron las variables principales que se consideraron de interés atendiendo a la detección de *oportunidades-problema* en el término municipal, tratando de este modo de centrar el debate desde el primer momento sobre aspectos concretos que tienen, o pudieran tener, una impronta clara en el municipio.

La fijación de las líneas de trabajo en las que debería sustentarse la revisión del Plan General requería la toma en consideración de los diferentes actores que construyen la realidad municipal; las propuestas del plan debían generar un auténtico proceso de participación-compromiso en el futuro del municipio, entendido éste como un proceso de construcción social, en el que no deben de faltar ninguno de los agentes y miembros de la colectividad.

En este sentido el proceso de debate iniciado con este documento ha resultado altamente satisfactorio al haber conseguido aunar criterios y opiniones, que se han traducido en el pronunciamiento, por unanimidad de las diferentes fuerzas políticas, de las bases del crecimiento del municipio.

2.2. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada y el Documento de Inicio fueron expuestos al público, en virtud de su aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2009, publicado en el BOCyL de 12 de noviembre de 2009.

Durante el periodo de exposición pública de los documentos de Información y Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada se han presentado 13 sugerencias sobre diferentes aspectos de la propuesta, en unos casos presentando alternativas parciales y en otros casos únicamente mostrando su disconformidad con la misma.

El equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, una vez transcurrido el trámite de información pública, emitió el preceptivo informe a las sugerencias presentadas al documento de AVANCE. Las sugerencias se han estudiado agrupándolas por temas comunes y por ámbitos, significándose los siguientes:

- Aumento de la densidad residencial en los nuevos sectores delimitados.
- Delimitación de nuevos sectores residenciales.
- Consideración como sistemas generales de los espacios naturales de interés existentes en proximidad al casco.
- Sugerencias sobre el modelo de accesibilidad propuesto, completación y alternativas.
- Fijación precisa de viarios en la nueva zona industrial en conexión con los polígonos colindantes de otros municipios (Arapiles).
- Revisión de la ordenación y equipamientos propuestos en el sector de suelo urbano no consolidado de Valdemalatos.

El Ayuntamiento, a partir del mencionado informe y de los elaborados por parte de los técnicos municipales resolvió las diferentes sugerencias presentadas estableciendo los objetivos a tener en cuenta en el documento definitivo.

2.3. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

Se inicia el trámite ambiental con la presentación ante el Organismo Ambiental del **Documento de Inicio**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La Consejería de Medio Ambiente, mediante Orden MAM/ 2010, de 17 de febrero, aprueba el **Documento de referencia** para la evaluación ambiental del Plan General de Carbajosa de la Sagrada, que es remitido al Ayuntamiento para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Presentado el Informe de Sostenibilidad Ambiental es expuesto al público en el trámite de exposición del documento aprobado inicialmente. Como resultado de los informes recabados en este periodo se introducen los siguientes apartados:

- Análisis de riesgos, que comprende tanto los riesgos naturales como los tecnológicos.
- Se ha incluido en la ficha de la Zona de Ordenanza EL-14, limitaciones a la superficie destinada a otros usos, para garantizar que la destinada efectivamente a zonas verdes no sea nunca inferior al 75% de la superficie de las parcelas calificadas como tal.
- Se amplía el apartado donde se analizan otras Alternativas.
- Se ha incluido como sistema general de espacios libres públicos la *Vereda de la Calzada Romana de Salamanca a Alba de Tormes*. COMPROBAR.
- Se incluye un cuadro con el resumen de las superficies de las diferentes clases y categorías de suelo, que ya se incluía en la Memoria. COMPROBAR.
- Se completa el artículo 13.2.
- Se incluye un plano de Zonificación acústica, y se establecen las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica.
- La normativa que regula el desarrollo del suelo urbanizable recoge el trámite ambiental al que debe someterse el planeamiento de desarrollo dependiendo del uso característico (industrial o residencial).
- El texto articulado de la Normativa Urbanística recoge el procedimiento de Licencia ambiental, regulado por la Ley 11/2003.

2.4. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

El documento del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 8 de julio de 2010, publicado en el BOCyL de fecha 2 de agosto de 2010, fue expuesto al público durante dos meses.

2.4.1. Informes sectoriales

Se han recibido informes sectoriales al documento de Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente. A la vista de los informes emitidos el Ayuntamiento ha introducido algunos ajustes y o modificaciones que se detallan a continuación, garantizando la compatibilización de las propuestas del Plan con las legislaciones sectoriales.

- **Unidad de Carreteras de Salamanca. Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento.**

Se adjuntan los planos de ordenación que incluyen las Carreteras del Estado (A-50, SA-20 y futura Ronda Exterior Sur), en formato papel a escala 1/1000, con objeto de poder efectuar mediciones y comprobar distancias de las líneas de defensa de la Ley de Carreteras. (Planos 1, 2, 3, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.12 y ANEJO Planos 6. Ronda Sur)

Se ha dibujado y acotado en planos, la línea límite de edificación de las carreteras A-50 y SA-20, hasta el límite con los términos municipales contiguos.

Se ha acotado en planos, la anchura de la banda de Suelo Rústico de protección de Infraestructuras (SRPI) de la Ronda Exterior Sur (240m).

Se han incluido en la Normativa Urbanística las determinaciones y precisiones del Informe que se incluyen en los siguientes artículos: *Art. 85. Red de Carreteras* y *Art. 186.5 Contaminación acústica*.

- **ADIF**

- **Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias. Secretaría de Estado de Planificación de Infraestructuras. Ministerio de Fomento**

Se recoge en planos la delimitación de los terrenos de propiedad de RENFE que forman parte del dominio público, que son considerados como Sistema General Ferroviario, de acuerdo con la documentación gráfica facilitada en el Informe de ADIF.

Se completan los artículos 87, 88 y 89 de la Normativa Urbanística de acuerdo con el Informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.

- **Comisión Territorial de Patrimonio y Cultura. Junta de Castilla y León**

Se conforma un único documento de CATÁLOGO del PGOU, en el que se incluyen: bienes inmuebles, Yacimientos arqueológicos, y el Sitio Histórico con declaración de BIC *Campo de Batalla de los Arapiles*.

- **Confederación Hidrográfica del Duero. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino**

Se ha realizado un *Estudio hidrológico-hidráulico de los arroyos de los Requesenes y las Mozas* a su paso por el núcleo urbano y las zonas urbanizables propuestas en la revisión del Plan General, en el que se determinan las avenidas correspondientes a los periodos de recurrencia de 100 y 500 años, máxima crecida ordinaria y definición de la vía de intenso desagüe. Estas determinaciones se han definido gráficamente en los planos del PGOU.

- **Servicio Territorial de Fomento (Carreteras). Junta de Castilla y León**

Se ha ajustado y acotado el ámbito que se corresponde con el suelo rústico con protección de infraestructuras.

Se ha modificado la representación gráfica de la línea límite de la edificación de las carreteras, para su mejor comprensión.

Se completa el *artículo 86. Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías de primer orden.*

- **Ayuntamiento de Salamanca**

Se ajusta el límite del término municipal entre los municipios de Carbajosa de la Sagrada y Salamanca.

- **Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y la Sociedad de la Información. Ministerio de Industria y Comercio**

Se completan y ajustan los siguientes artículos del Tomo de Normativa Urbanística: *Artículo 175. Telecomunicaciones, Artículo 183. Instalaciones eléctricas.*

Se recogen las observaciones sobre el uso compartido de las infraestructuras de telecomunicación.

- **Servicio Territorial de Fomento. Delegación de Salamanca. Junta de Castilla y León**

El documento se adapta a las denominaciones y demás requisitos establecidos en el ITPLAN, en cuanto a contenido, presentación y denominaciones.

En el documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental se han analizado las diferentes Alternativas al modelo elegido adecuado a la caracterización socioeconómica de la población y tendencias.

Se acredita el cumplimiento del artículo 81 del RUCyL, se completan los cuadros de características y se da cumplimiento al artículo 84.bis (reservas para patrimonio público de suelo).

- **Dirección General de Aviación Civil. Secretaría de Estado de Transportes. Ministerio de Fomento**

Se recoge en la Normativa Urbanística del PGOU las determinaciones del artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

- **Dirección General de Infraestructuras. Ministerio de Defensa**

Se ha grafiado en el plano PO-1, las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Matacán, con limitaciones a la altura de edificación.

- **Diputación de Salamanca**

Se ha representado gráficamente la línea límite de la edificación de la carretera DSA-106.

- **Consejería de Agricultura y Ganadería. Junta de Castilla y León**

Se recogen en la Normativa Urbanística del PGOU las consideraciones sobre las condiciones de parcelación y edificación del Informe.

2.4.2. Alegaciones

Durante el periodo de exposición pública se han presentado 63 alegaciones sobre diferentes aspectos. Las alegaciones se han estudiaron agrupándolas por temas comunes y dentro de estos por ámbitos; en función del resultado del trámite de información pública el Ayuntamiento ha introducido ajustes y modificaciones de algunas determinaciones del documento con aprobación inicial.

Los temas planteados en las alegaciones son básicamente los mismos que se plantearon en las Sugerencias:

- Aumento de la densidad residencial en los nuevos sectores delimitados.
- Delimitación de nuevos sectores residenciales.
- Consideración como sistemas generales de los espacios naturales de interés existentes en proximidad al tejido urbano.
- Ajustes al sistema viario propuesto.
- Mayor edificabilidad en algunos de los sectores delimitados.
- Delimitar sectores industriales de menor tamaño.
- Supresión de actuaciones aisladas.

Las principales modificaciones introducidas son las siguientes:

- Se ajusta la delimitación del sector SUR-AE-1.
- Se ajusta la delimitación de los Sectores SUR-I-1 y SUR-I-2 en función de la zona de protección de prados a los que se asigna la categoría de suelo rústico de protección natural.
- Se ajustan y redistribuyen los sistemas generales adscritos en función del aprovechamiento.
- Se asigna la clasificación como suelo urbanizable con planeamiento asumido a los sectores de suelo urbanizable en ejecución que aún no han adquirido la condición de suelo urbano. (SUZD-1, y T-2 Los Paúles)
- Se ajustan alineaciones y se corrigen errores materiales.
- Se revisa y ajusta la delimitación de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.
- Se suprime la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado Camino de Santa Marta, remitiendo su ordenación a la redacción de un Estudio de Detalle.
- Se ajustan los itinerarios ciclistas y peatonales.
- Se suprime un elemento catalogado, inmueble situado en la C/ Pinilla nº 8.

2.5. SEGUNDA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO QUE RECOGE LOS CAMBIOS DE LOS INFORMES SECTORIALES Y ALEGACIONES

Con fecha 21 de febrero de 2013, El Pleno del Ayuntamiento aprobó un nuevo texto del PGOU, que recoge las modificaciones correspondientes a los Informes sectoriales y a la estimación de alegaciones, abriéndose un nuevo periodo de información pública durante el plazo de un mes.

2.5.1. Informes sectoriales

De forma previa a la aprobación provisional el Ayuntamiento solicitó nuevamente informe a los organismos que habían emitido informe desfavorable, así como a la sección de Minas cuya solicitud había sido omitida antes de la aprobación inicial.

Los informes sectoriales recibidos con informe favorable han sido:

- **Confederación Hidrográfica del Duero**
- **Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo. Sección de Minas**
- **ADIF**
- **Servicio Territorial de Fomento. Carreteras Autonómicas**

El informe sectorial correspondiente a Carreteras del Estado es desfavorable, en base al mismo el Ayuntamiento introduce los siguientes ajustes:

- **Unidad de Carreteras de Salamanca. Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento.**
 - Se modifica el acceso previsto de los sectores SUNC-AE.1 y SUR-AE.1 con la carretera A-50, planteando un viario con rango de sistema general que garantiza la continuidad con los viarios del polígono de Capuchinos del municipio de Santa Marta, y a través de éste se accede a la carretera A-50.
 - Se suprime el acceso directo a través del actual Camino de Carpihuelo al ramal de enlace de la A-50.
 - Se ajusta la línea de la edificación de la carretera A-50 en el entorno del sector El Canal.

2.5.2. Alegaciones

Durante el periodo de exposición pública se han presentado 5 alegaciones, en función de los aspectos estimados por parte del Ayuntamiento se han introducido los siguientes ajustes:

- Se modifica el carácter del sistema general viario SGV-3 que pasa a ser sistema local vinculante.
- Se suprime la línea de la edificación de afección al trazado de la vía del FFCC norte sur.
- Se ajustan los parámetros urbanísticos del sector SUNC-AE.1 Azucarera, así como su programación.

Posteriormente se han presentado tres alegaciones al documento de PGOU que contempla las modificaciones derivadas del informe sectorial de la Dirección General de Carreteras; el Ayuntamiento estima la introducción de ajustes en la ficha correspondiente al SU-NC-R.1 (PERI-1). Camino de Santa Marta, en lo referente a la localización vinculante del sistema local de equipamientos.

2.6. MEMORIA AMBIENTAL

Recibida la *Memoria Ambiental* por parte de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, se introducen ajustes en los artículos 13.2, 186 y 188 del texto articulado de la Normativa Urbanística.

2.7. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Remitido el documento a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva se recibe informe señalando algunas deficiencias, en función de las cuáles el Ayuntamiento acuerda introducir los siguientes ajustes:

- Se aporta *Estudio de movilidad urbana* con respecto a la situación actual.
- Se limita la actividad comercial en los nuevos sectores de actividades económicas.
- Se completan los planos de Infraestructuras, introduciendo los cambios producidos en los últimos años, y se aportan nuevos planos concernientes a energía eléctrica, telecomunicaciones y gas.

- Se ajusta el modelo de crecimiento, disminuyendo la capacidad del Plan, en concreto se reduce el ámbito de los sectores SUR-R-2 y SUR-R-3, conformando un nuevo sector y se prescinde del sector SUR-R-4.
- El sector de suelo urbano no consolidado SUR-R-2. Valdemalatos pasa a suelo urbanizable, ahora nuevo SUR-R-3.
- Se completa la *Memoria vinculante de Ordenación*:
 - Se amplía la justificación del modelo de crecimiento.
 - Se completa y ajusta la Memoria de Infraestructuras (punto 10).
 - Se completa la justificación de la clasificación del suelo urbano no consolidado.
 - Se ajustan las determinaciones con respecto a las "Actuaciones Aisladas" para que no existan contradicciones con las correspondientes Fichas.
- Se completa el plano PO-3 Red viaria, donde aparecen todos los sistemas generales identificando además los diferentes sectores a los que son adscritos.
- Se incorporan como ANEXO las determinaciones de los instrumentos de planeamiento asumido.
- Se ajusta y completa el texto articulado de la Normativa Urbanística.

Al documento se incorporan además las siguientes modificaciones por parte del Ayuntamiento:

- Se recoge la modificación del Plan Parcial El Canal, contemplado como planeamiento asumido.
- Se ajustan las determinaciones concernientes al ámbito de La Ladera, recogiendo las modificaciones producidas en algunas de sus manzanas.
- Se ajustan las zonas de ordenanza R-2, y las determinaciones para minipolígonos.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA

Tomando como base de referencia los condicionantes expuestos en la Memoria de Información se formulan los objetivos a tener en cuenta en la Revisión del Plan General:

3.1. MARCO TERRITORIAL

El municipio de Carbajosa de la Sagrada se localiza en el ámbito metropolitano de la ciudad de Salamanca, al sur de la ribera del río Tormes; limitando con los municipios de Salamanca, Santa Marta de Tormes, Pelabravo, Calvarrasa de Arriba y Arapiles.

Está cruzado en dirección oeste-este en su límite superior por la carretera N-501, una de las principales vías que unen Salamanca capital con Ávila, y en dirección norte sur por el trazado del ferrocarril. Cabe destacar además la importante reserva viaria que atraviesa el municipio a la mitad (oeste-este) provocando una fractura territorial que divide al municipio en dos; este trazado con el ferrocarril y la N-501, son los elementos territoriales de mayor peso en el municipio.

Las infraestructuras y su ubicación en el ámbito metropolitano de Salamanca condicionan notablemente el desarrollo urbanístico del municipio. Los objetivos territoriales básicos que marcarán la distribución de los futuros usos, son:

- Consolidación del modelo de crecimiento hacia el sureste, ocupando los terrenos necesarios para dar cabida a las demandas y expectativas de la población desde criterios de racionalidad sostenible.
- Potenciar los emplazamientos estratégicos vinculados a las grandes infraestructuras como motor de desarrollo de los espacios circundantes.
- Reforzar y recualificar la conexión e integración entre los diferentes tejidos existentes en el municipio y de estos con los tejidos colindantes de los municipios vecinos que ya están desarrollados.
- Introducir en la ciudad **valores paisajísticos**, atendiendo especialmente a la percepción del tejido urbano desde las sendas peatonales con alto valor paisajístico y escenográfico (alto de la meseta donde se asientan las urbanizaciones unifamiliares, recorridos tangenciales a lámina de agua,...).

La puesta en valor del paisaje se reforzará con la posible imposición de condiciones paisajísticas a los nuevos sectores, con el objeto de introducir en la ciudad los valores paisajísticos y naturales que existen en el entorno y dotan de singularidad al tejido futuro.

- Prever suelo para actividades económicas y dotacionales con proyección supramunicipal.
- Preservar la actividad agrícola ligada a los cultivos de secano que tienen una fuerte impronta en el municipio.

3.2. MEDIO FÍSICO

- Preservar los lugares que presentan formaciones vegetales con un alto valor natural, con hábitats frágiles a las agresiones, y los que alberguen especies amenazadas o protegidas.
- Puesta en valor de la red de vías pecuarias considerando su potencial de corredor ecológico que contribuye a fomentar la biodiversidad, y fomentar las actividades de uso público ligadas a estos posibles corredores lineales; aunando en este caso, debido a su

integración en los tejidos urbanos en su tramo norte, con la posibilidad de permitir la conectividad entre el medio natural y el medio urbano.

- Recuperar el valor escénico de las cuestas de Navahonda y los Cascajos, diseñando y obteniendo paseos y sendas que permitan su recorrido público.
- Explorar alternativas de usos para los espacios de interés natural que se localizan en proximidad a los nuevos crecimientos (pastos), *posibilitando el mantenimiento y desenvolvimiento del uso agropecuario* (huertos ecológicos, pastos). Red de parques-huertos de vocación ecológica, que podría extenderse hacia el suelo rústico con valores agropecuarios.
- Preservar el potencial agrícola del suelo, valorando una opción de futuro para los habitantes del municipio.

3.3. RED VIARIA Y FERROCARRIL

- Reestructurar y jerarquizar el sistema viario existente, completando y reforzando la red viaria actual, con el objeto de mejorar la accesibilidad y la relación entre los diferentes barrios, y de estos con los nuevos crecimientos.
- Creación de nuevas conexiones entre el tejido productivo y el tejido residencial, de forma que se optimice la movilidad entre ambos.
- Conformar una malla viaria con capacidad suficiente para canalizar el tráfico interurbano y distribuir el tráfico urbano sin provocar fracturas del tejido transformado o que se pretende transformar.
- Tratamiento del corredor ferroviario, instrumentando propuestas con proyección territorial para su utilización como alternativa a los modos de desplazamiento estandarizados.

3.4. MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se considera de gran interés contemplar de forma específica los objetivos que supongan la consecución de una movilidad sostenible, y en este sentido se distinguen los siguientes puntos:

- Multiplicar las conexiones entre las diferentes funciones que se desarrollan en la ciudad, pluralizando los medios de transporte, incidiendo en modos alternativos al vehículo privado de movilidad:
 - Carril bici
 - Itinerarios peatonales
 - Red de espacios libres
- Complementar la Red de espacios libres y Equipamientos con el establecimiento de Itinerarios peatonales, con el fin de configurar una malla que se superpone con la ciudad edificada.
- Extender las redes hacia los municipios vecinos. (Salamanca, Arapiles, Santa Marta,..).
- Crear y completar nexos entre los diferentes usos y funciones de la ciudad:
 - Residencial- lugar de trabajo
 - Residencial- ocio recreativo
 - Lugar de trabajo- ocio recreativo
- Creación de **Itinerarios peatonales** que se superponen y complementan con la red de espacios libres públicos, para facilitar los flujos de peatones entre los diferentes barrios;

permitiendo a través de espacios sin vehículos, que la población acceda desde sus lugares de residencia a los equipamientos, servicios y áreas de esparcimiento.

Las actuaciones van dirigidas a *crear un espacio seguro, cómodo y continuo* para el desplazamiento del peatón.

- Creación de una **Red ciclista**. Se diseñan e incorporan una red de vías ciclistas que se apoya en la red de espacios libres y en los viarios principales. Esta red asegurará la posibilidad de resolver en bicicleta y con seguridad la gran mayoría de los desplazamientos cotidianos y potenciará la conexión entre los espacios urbanizados y el medio natural.

3.5. EL TEJIDO RESIDENCIAL

- Mezcla de funciones y grupos sociales: diversificar el tejido urbano existente, evitando el empleo de tipologías unitarias que conforman una escena urbana monótona y excesivamente homogénea, que se aleja de los estándares presentes en la ciudad tradicional.
- Diversificar la oferta residencial en las nuevas zonas de crecimiento con la implantación de tipologías residenciales que supongan una alternativa al modelo de ocupación extensiva del suelo actual.
- Revisión de los enclaves aún no desarrollados o en proceso de desarrollo para la implantación de otras tipologías y actividades.
- Estructurar la ciudad actual a partir de la red de espacios libres de uso público. El **espacio público** concebido como elemento estructurante de la ciudad, su función como espacio de la convivencia, del ocio, del ejercicio, del intercambio y de otros múltiples usos; un lugar urbano que ofrece naturaleza al ciudadano.
- Conexión entre tejidos antiguos y nuevos. Renovar tejidos degradados, mantener y mejorar los tejidos existentes, incidiendo especialmente en los siguientes entornos:
 - C/ Los Huertos- C/ Nueva
 - C/ Joaquín Gonzalo- C/ Carpihuelo
 - C/ Antonio Gaudí con: C/ Zurbarán, C/ Solana, C/ San Roque
- Enfatizar las entradas al municipio desde la carretera de Alba de Tormes, aprovechando la existencia de suelo vacante. Crear una identidad propia que se identifique con Carbajosa de la Sagrada frente a las extensiones de tejido residencial uniforme de los municipios próximos.
- Favorecer la implantación de servicios y actividades terciarias compatibles con el tejido residencial en los nuevos barrios.
- Reforzar la estructura urbana actual, favoreciendo las conexiones entre los diferentes desarrollos, dando continuidad a los barrios al intensificar sus ejes de relación (viarios estructurantes) con tratamientos homogéneos.
- Establecer áreas homogéneas con características comunes en cuanto a tipologías, parcelación, superficie, alturas, volúmenes, que se traduzcan en una propuesta coherente de zonificación.
- Dotar al Municipio de un nivel adecuado de equipamientos y servicios distribuidos espacialmente de forma homogénea dentro del conjunto urbano.

3.6. EL TEJIDO INDUSTRIAL

- **Consolidar el crecimiento industrial en dirección norte- sur**, previendo nuevos espacios en la franja Carretera N-630/ trazado ferrocarril; apoyando y dando continuidad a la vez a las operaciones industriales en marcha de los municipios vecinos.
- Respetar, dentro de los sectores que se delimiten, los elementos de valor natural y cultural existentes, estudiando su incorporación a los procesos de transformación sin perder sus valores.
- Adecuar el tratamiento de "fachada" del tejido industrial hacia la ciudad residencial de los espacios próximos, con un tratamiento específico para las parcelas de borde y conexión: posible ubicación de usos terciarios, industria escaparate,...
- Reforzamiento de la implantación de usos terciarios al norte de la carretera 501. Integración del enclave de actividades terciarias del entorno de Azucarera con los polígonos colindantes de Santa Marta de Tormes.
- Recuperación del área "Azucarera" como **área de oportunidad de actividades económicas**.
- Previsión de nuevo suelo industrial, que ponga en carga un espacio industrial y terciario de calidad, desde la oportunidad que le confiere su situación en el área metropolitana de Salamanca.

3.7. EL PATRIMONIO

- Establecimiento de protecciones detalladas de aquellos elementos significativos dentro del término municipal de Carbajosa de la Sagrada, atendiendo a su importancia histórica, artística o cultural.
- Localización y protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, estableciendo las cautelas necesarias para su preservación y, en su caso, puesta en valor.

3.8. DESARROLLO SOSTENIBLE

A los objetivos enunciados en el punto anterior se añaden los objetivos específicos tendentes a la consecución de un desarrollo sostenible en el municipio.

La ordenación del territorio ha sido definida en la Carta Europea de 1983 como la "expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad", y define como objetivos:

"El desarrollo socioeconómico equilibrado y sostenible; la mejora de la calidad de vida de la población, a través de su acceso al uso de los servicios e infraestructuras públicas y del patrimonio natural y cultural; la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, de forma compatible con la satisfacción de las necesidades crecientes de recursos, así como con el respeto a las peculiaridades locales y la utilización racional y equilibrada del territorio, mediante la definición de los usos aceptables o a fomentar para cada tipo de suelo, la creación de las adecuadas redes de infraestructuras e incluso el fomento de las actuaciones que mejor persigan el fortalecimiento del espíritu comunitario"

En este contexto se establecen los principales rasgos de **sostenibilidad** que deben tenerse en cuenta en el proceso de la revisión del Plan General con el objetivo de configurar un modelo que aúne las demandas de la población dentro de indicadores de sostenibilidad.

Los principales rasgos para la definición del modelo de ordenación que contienen una visión innovadora en materia de movilidad dirigida a promover medios de transporte alternativos al vehículo privado y, en particular, el transporte público y los no motorizados, son los siguientes:

- La potenciación del **desarrollo compacto**, con crecimientos por colmatación y extensión continuada de las áreas urbanas ya existentes.
- La utilización de **densidades medias** en todos los desarrollos urbanos ligados al crecimiento, en el que se concentra la mayor parte de las viviendas previstas.
- La **mezcla de usos, residenciales y terciarios**, adoptada como norma en todos los ámbitos de desarrollo del plan, tanto en el suelo urbano no consolidado, como en el urbanizable.

Estos criterios de ordenación tratan de evitar la dispersión, las bajas densidades y la zonificación por usos, los tres factores que más propician el uso del automóvil en las ciudades y que más dificultan la utilización de medios de transporte público y no motorizado.

Los medios de transporte público, funcionan mal en modelos dispersos, poco propicios a su explotación en corredores (las líneas de transporte público definen corredores), mientras las bajas densidades reducen, en número potencial de usuarios, el radio de acción de sus paradas.

Por su parte, para **los no motorizados**, una ciudad dispersa, de baja densidad y zonificada, supone que los destinos de viaje están casi siempre separados de los orígenes (zonificación), mientras las bajas densidades alargan la longitud de los viajes haciéndolos cada vez menos adecuados a estos modos, y la dispersión, separando las unidades urbanas en el espacio, crea barreras a los movimientos peatonales y dificulta los ciclistas.

En cuanto a determinaciones del Plan General dirigidas a los sistemas de transporte, conviene que sea tenido en cuenta la necesidad de contemplar en la normativa y como condiciones específicas para el desarrollo de los nuevos sectores.

Esta condición supone que, desde su delimitación/concepción, las áreas de nuevo crecimiento que no se han delimitado en el Plan general deben prever, no solo su conexión viaria con el conjunto de la red, sino, también, su conexión con los sistemas de transporte público, lo que supone un avance considerable sobre el planeamiento convencional, en que se dejaba implícitamente para fases posteriores, incluso para después de la construcción de las nuevas áreas, la planificación del transporte público.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL Y ESTRUCTURA GENERAL

4.1. ENCUADRE TERRITORIAL. EL ENTORNO METROPOLITANO.

Carbajosa de la Sagrada forma parte del entorno metropolitano que se ha formado en la última década alrededor de Salamanca, en el que se engloban los municipios limítrofes a la capital, entre otros Santa Marta de Tormes, Arapiles, Calvarrasa de Arriba, Cabrerizos y Villares de la Reina.

El modelo territorial se define en un contexto metropolitano dependiente en gran medida de los servicios que ofrece la capital, donde gran parte de la población trabaja y resuelve sus necesidades urbanas (educación, sanitarias,..).

En la actualidad se ha reforzado el sistema de comunicaciones que enlaza Salamanca con su entorno, en lo que respecta al sur metropolitano se ha construido la autovía A-50 Salamanca-Ávila que además de constituir una mejora sustancial en la comunicación con Madrid supone un eje viario estructural de gran importancia para los municipios vecinos de Santa Marta y Carbajosa, a los que además dota de una inmejorable accesibilidad, que los integra plenamente en el continuo urbano que se produce en la extensión del tejido de Salamanca hacia el sur, al otro lado del río Tormes.

El municipio de Carbajosa ha experimentado un crecimiento sustancial amparado no sólo en su proximidad al centro de actividad de la capital, ofreciendo una oferta residencial diversificada en un entorno de gran calidad ambiental a precios comparativamente bajos; su base económica también ha contribuido con el reforzamiento de su estructura industrial (Montalvo III) y la implantación de nuevos enclaves de actividad económica vinculados al trazado de la A-50, mayoritariamente terciario comercial (Los Paúles y Carpihuelo), que se relacionan, a través de este eje viario, con las zonas comerciales del municipio de Santa Marta de Tormes.

El crecimiento residencial se ha producido principalmente ocupando las áreas próximas al asentamiento tradicional, entre el trazado del ferrocarril y la A-50, asentándose las urbanizaciones de viviendas unifamiliares vinculadas a la carretera de Alba de Tormes.

Se ha tenido en cuenta el papel del municipio en el contexto metropolitano del que forma parte, el **modelo territorial** se articula reforzando los enclaves de actividad económica que se relacionan a través del eje viario de la A-50 y los polígonos industriales Montalvo que se extienden hacia Salamanca y el vecino municipio de Arapiles, integrándose también con su estructura industrial. El crecimiento residencial prevé la unión de los dos enclaves existentes manteniendo la diversidad tipológica que ya está presente en el tejido actual.

El municipio se configura, en el contexto metropolitano, como captador de las demandas no satisfechas en la capital que se acogen a precios más asequibles a su economía, así como de los sectores de la población que buscan un lugar con menor presión de tráfico, ruidos, etc, en un entorno de gran calidad ambiental. El Plan reivindica una identidad propia para el municipio que se complementa con la capital y municipios vecinos, en un sistema articulador único donde se aprovechen los inputs de cada uno de ellos.

La transformación de este entorno que posee un alto grado de interdependencia, tanto en el tejido residencial como en las actividades económicas (los municipios limítrofes a Salamanca acogen residentes que trabajan en la capital, y a su vez se localizan en estos municipios empresas en las que trabaja población residente en Salamanca), debe ser consensuada entre todos los actores, gestionando conjuntamente las demandas y servicios requeridos.

En este marco territorial Carbajosa tiene un papel muy completo aunando diversidad de oferta residencial que va afianzando su identidad con el lugar, junto a un sistema productivo completamente insertado en el contexto próximo (Salamanca- Santa Marta- Arapiles).

4.2. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES

La posición de Carbajosa dentro del área urbana de Salamanca ha condicionado sin duda la instrumentación de las propuestas de crecimiento previstas en este PGOU. Con el municipio de Salamanca la ordenación propuesta se integra fortaleciendo el tejido industrial que conforman los polígonos industriales de los Montalvo, este tejido se continúa hacia el sur, apoyado en el trazado de la Carretera N-630 a Béjar, extendiéndose el conjunto industrial hacia el municipio de Arapiles, fundiéndose las previsiones industriales de ambos municipios, ocupando el espacio entre la N-630 y el trazado del ferrocarril.

Al norte las previsiones del Plan completan y apoyan el enclave terciario del municipio vecino de Santa Marta de Tormes (centro comercial "El Tormes" y Polígono Capuchinos), desarrollado a uno y otro lado de la carretera N-501. Se prevé la conexión viaria directa con el polígono de Capuchinos a través de un viario con rango de sistema general que conecta los sectores de Azucarera y SUR-AE.1, esto permite consolidar un área de actividades económicas entre los municipios de Carbajosa y Santa Marta de Tormes perfectamente integrados.

Al este, sin embargo se prevé un desarrollo residencial de baja densidad, que se apoya en las estructuras residenciales del municipio de Santa Marta, mayoritariamente desarrolladas con tipologías de vivienda unifamiliar; este Plan conecta viarios, cierra manzanas y consolida el cierre de la trama residencial entre el trazado de la carretera N-501 y la carretera a Alba de Tormes.

Al sureste los espacios protegidos de encinares, prados y pastizales se continúan en el municipio vecino de Calvarrasa de Arriba, que en la actualidad no tiene aún figura de planeamiento municipal.

Finalmente al sur, da continuidad al espacio protegido con declaración de BIC "*Campo de Batalla de los Arapiles*", que se extiende hacia los municipios de Arapiles y Calvarrasa de Arriba.

4.3. ESTRUCTURA GENERAL

El modelo de ciudad que se propone en el Plan General de Ordenación Urbana trata de garantizar la consecución de una ciudad estructurada y equipada a largo plazo, con una distribución homogénea de los equipamientos, con una buena conexión entre todos los barrios y desarrollos y una excelente accesibilidad.

La ciudad actual se caracteriza por la zonificación y separación entre los diferentes usos básicos que se desarrollan: Residencial, industrial y terciario.

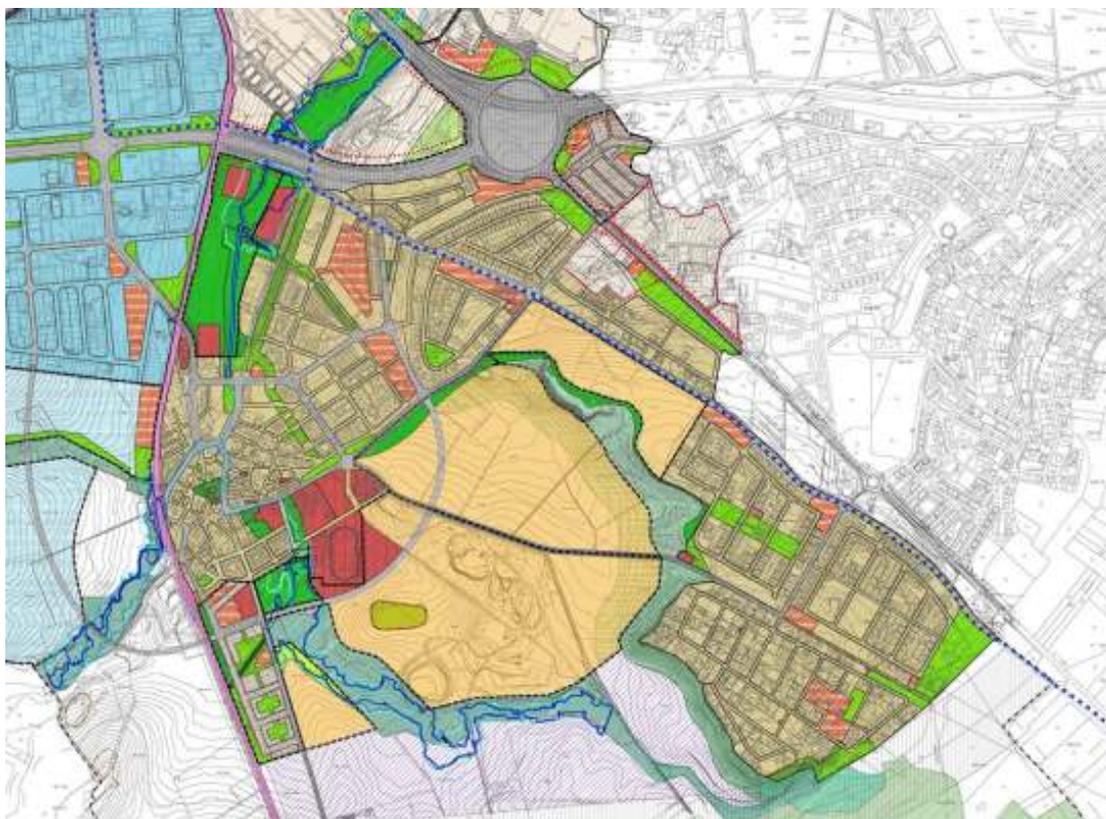
Nos encontramos con tres ámbitos especializados diferenciados, con pocas o nulas conexiones entre sí:

- El *tejido industrial*: se desarrolla al noroeste del municipio, en la franja de terrenos que se localiza entre el trazado del ferrocarril y los límites de los municipios de Salamanca y Arapiles.
- El *tejido terciario*: se desarrolla al norte, apoyándose en el trazado de la carretera N-501, entre ésta y el límite del municipio de Santa Marta de Tormes, completamente desligado del resto de los usos.

- El *tejido residencial*: al este del trazado del ferrocarril, tomando como límites el trazado ferroviario, la carretera N-501 y la carretera C-510 de Alba de Tormes. Este tejido a su vez, conforma tres ámbitos diferenciados: el casco tradicional, los nuevos desarrollos apoyados en el casco hasta la vía pecuaria y las urbanizaciones de Navahonda y Albahonda.

La propuesta del Plan pretende romper el aislamiento de las tres zonas y conseguir la estructuración del tejido residencial, la conexión e integración de unos barrios con otros, acercando el "centro funcional" a los barrios periféricos especializados en vivienda unifamiliar, favoreciendo la implantación de servicios en ellos con el fin de generar vida urbana.

En este sentido el Plan establece una **estrategia de crecimiento** a futuro, según la cual se irían ocupando los terrenos que quedan englobados entre la ciudad tradicional y los barrios nuevos del norte con las urbanizaciones al este de Navahonda y Albahonda, consiguiendo un tejido final compacto, que ofrece una continuidad espacial estructurada con los sistemas generales verdes y dotacionales.



Estrategia de crecimiento residencial

Ahora bien el modelo contenido en el Plan debe responder a las necesidades reales del municipio, atendiendo a las propias demandas así como a las provenientes de su condición de entorno metropolitano de la capital; tomando como referencia lo descrito en el *punto 16. Capacidad residencial* de este documento, se propone un sistema de sectores de suelo urbanizable más comedido, que ocupan en parte los espacios diseñados en la estrategia de ocupación futura. Se ha priorizado la unión efectiva de las urbanizaciones consolidadas al sureste del municipio (SUR-R-1) y el refuerzo del "centro" en el entorno del gran paquete dotacional que aglutinan los equipamientos deportivos (SUR-R-2).

En este modelo cobra gran importancia el carácter estratégico del eje viario que une el centro con las urbanizaciones de Navahonda y Albahonda, para el cual se instrumentan medidas para

que este viario sea un viario equipado, que aglutine los equipamientos y servicios de que carecen estas urbanizaciones.

Las propuestas van encaminadas a conseguir que se relacionen de forma eficaz los lugares de trabajo con el lugar de residencia, facilitando las comunicaciones entre los diferentes tejidos, pluralizando las vías de conexión y permitiendo el desarrollo de diferentes modalidades de movilidad, admitiendo tanto el tráfico motorizado como métodos alternativos como la bicicleta o recorridos a pie, todos con las mismas garantías de seguridad.

La estructura viaria principal de la propuesta utiliza parte de los viarios existentes, que en muchos casos van acompañados de actuaciones puntuales de redistribución del espacio (calzada, aceras, arbolado, mobiliario urbano), siendo completados con otros de nuevo trazado ligados al desarrollo de los nuevos crecimientos.



La relación de los enclaves terciarios, colgados de la carretera N-501, con los tejidos residenciales, resulta más difícil de conseguir ya que, debido a su localización geográfica, están vinculados funcionalmente con el municipio de Santa Marta de Tormes; no obstante se pretende un acercamiento al núcleo residencial de Carbajosa a partir de la puesta en funcionamiento del sistema de redes verdes, carriles bici y sendas peatonales.

Otro reto de importancia que instrumenta la propuesta es la recuperación y mantenimiento de los espacios de valor natural que se encuentran próximos a los bordes de la ciudad edificada y que van a quedar en algunos puntos insertados junto a los nuevos espacios propuestos para albergar los nuevos desarrollos.

Para estos espacios significativos se proponen tratamientos "naturales" y el mantenimiento de su carácter rústico que le hace merecedor de protección, así frente al posible vaciamiento de los usos actuales se propone su mantenimiento, cuidando además que los desarrollos que se adentran hasta ellos no los desnaturalicen, entendiendo que su pervivencia supondrá la recualificación y singularización de los nuevos crecimientos que no sólo respetan los elementos singulares sino que además reconocen su valor como corredores naturales que introducen valores de naturalidad en la ciudad.

5. EL SISTEMA VIARIO Y EL FERROCARRIL

5.1. LA RED VIARIA

La red viaria es un elemento decisivo en la configuración de la ciudad, que permite diseñar, desde el conocimiento de las necesidades que los diferentes usos demandan, una estructura que asegure la correcta accesibilidad a todos los ámbitos diferenciados de la misma.

Se establece una jerarquía de viario atendiendo a la capacidad de acogida de los vehículos, la velocidad y su relación con la estructura urbana. El viario se clasifica en:

- Red supramunicipal
- Red de primer orden
- Red de segundo orden
- Red local

Red supramunicipal: Está formada por las vías de acceso exterior, principales vías de penetración y carreteras del Estado, autonómicas o provinciales, que canalizan tráfico interurbano y conectan al municipio con otros.

Se consideran las siguientes:

- Carretera N-501 (A-50), a Ávila
- Carretera C-510 a Alba de Tormes
- Reserva viaria (Ronda exterior sur de Salamanca)
- Carretera N-630 (Ruta de la Plata), externa al término municipal

Red de primer orden: Está formada por las vías de acceso interior, principales vías de penetración y viarios distribuidores que canalizan tráfico urbano. Se trata de viarios con una cierta capacidad de tráfico, cuyas intersecciones se deben configurar con glorietsas o plazas.

Se consideran los siguientes viarios:

- Carretera de acceso desde Salamanca: Avda. de Carbajosa.
- Carretera de acceso desde la Carretera de Alba de Tormes (las dos intersecciones: Camino de Santa Marta y Carretera de Navahonda)
- Calle de acceso desde la Carretera N-501 al complejo industrial antigua azucarera.
- Viarios urbanos con vocación estructurante como: C/ Salamanca, C/ Carpihuelo, C/ Arroyo, C/ Juan de Herrera, C/ Gil de Ontañón, C/ Juan Valdés Leal entre otras.

Red de segundo orden: Está formada por los viarios que relacionan la red principal con los ejes de distribución internos de cada zona.

Red local: Está formada por el viario interior de cada zona.

Dentro del esquema viario hay que destacar el carácter del nuevo anillo propuesto que relaciona los tejidos industriales con el tejido residencial, desde el polígono Montalvo III atraviesa los nuevos sectores industriales previstos pasa sobre la vía del ferrocarril, penetra en el sector en ejecución SUD-1 y atravesando los terrenos destinados al nuevo tejido residencial se conecta con los barrios de La Ladera, Las Remudas y La Calzada; donde se une al trazado viario paralelo a la Cañada que enlaza las urbanizaciones de Navahonda y Albahonda. Este viario estructurante distribuirá principalmente los tráficos urbanos entre y hacia las distintas partes de la ciudad.

La reserva para el trazado de la autovía Ávila-Salamanca corresponde a una previsión del Ministerio de Fomento, de incidencia claramente supramunicipal, por lo que debe considerarse como tal, correspondiendo la obtención de los terrenos a dicha Administración.

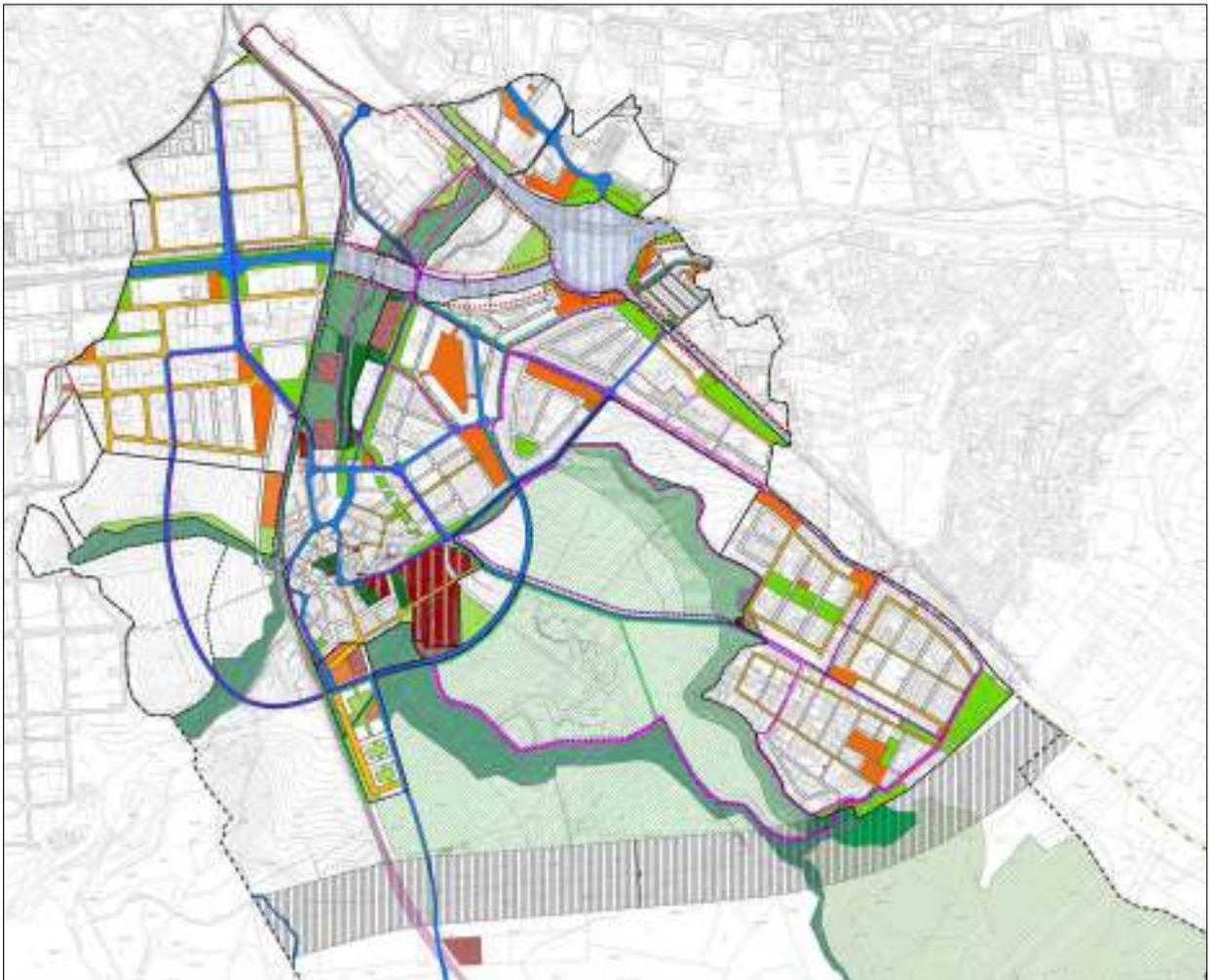
5.2. MOVILIDAD SOSTENIBLE

Como complemento al sistema de movilidad tradicional y de acuerdo con criterios de sostenibilidad se implementan otros modos de transporte alternativo que contribuirán a mejorar el sistema de accesibilidad.

El objetivo principal es facilitar la conexión entre los diferentes barrios favoreciendo el transporte público y la utilización de medios de transporte no motorizados, así como priorizar la seguridad y comodidad de los peatones frente a las necesidades vehiculares.

Para ello es importante establecer pautas tanto para el trazado de los nuevos viarios como para su conexión con el viario existente, ya que la sección del mismo y las modalidades de enlace determinan el impacto ambiental previsible de la misma. Desde esa perspectiva, se aplican los siguientes criterios de diseño:

- Que cumpla las funciones para las que se crea con la mínima sección posible.
- Que la velocidad de diseño sea moderada.
- Que sea completa, es decir, que incorpore a todos los usuarios, incluyendo peatones y ciclistas, de una forma equilibrada en el reparto del espacio.
- Que sea sensible al entorno en términos de elementos naturales y topográficos preexistentes.



Hay que señalar de forma específica las medidas establecidas para la implantación de vías donde se favorece a los peatones y la consolidación de carriles bici, tanto en el interior del suelo urbano como la obligación impuesta para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, cuyos planes parciales deberán desarrollar.



Carriles bici

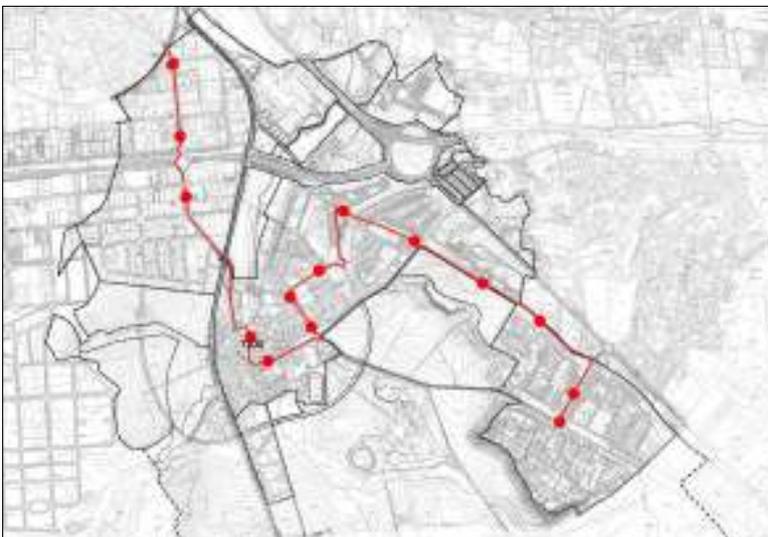
- **Carril bici.** Se proponen circuitos de carril bici que recorren el municipio apoyándose en la red de espacios libres y en los viarios principales. Esta red permitirá utilizar la bicicleta en la mayoría de los desplazamientos municipales, prolongándose hacia los municipios vecinos y hacia el medio rural.
- Se complementa la red con el establecimiento de **itinerarios peatonales** que posibilita el flujo de peatones entre las diferentes zonas, tanto residenciales como poniendo en contacto de modo seguro a estas áreas con los centros de empleo como son los polígonos industriales y terciarios.

Dentro de los itinerarios peatonales se diferencian actuaciones diversas, entre las que se encuentran adecuaciones de distribución del espacio –calzada-acera-aparcamiento, previsión y plantación de arbolado con la correspondiente creación de ejes verdes cómodos para el peatón, cambios de pavimentos, etc.



Itinerarios peatonales

En la actualidad el transporte público cubre las necesidades básicas de los ciudadanos del municipio, existiendo una buena conexión del centro y los principales polígonos de actividades económicas con Salamanca.



Existe una línea de autobús metropolitana que cuenta con 14 paradas y recorre todos los barrios de Carbajosa de la Sagrada; en los últimos años ha experimentado un incremento del 21% en el número de viajeros que lo utilizan, siendo una de las cuatro líneas más utilizadas del transporte público metropolitano del entorno de Salamanca. La red existente se completará extendiéndose a los nuevos sectores según vayan entrando en carga; el documento de desarrollo que establezca la ordenación detallada de cada uno de ellos deberá contener un estudio sobre las necesidades e incidencia de su desarrollo sobre el transporte público.

5.3. EL FERROCARRIL

El término municipal es atravesado en dirección norte sur por una línea ferroviaria sin actividad -antigua línea **Salamanca-Plasencia**-, que provoca una fractura clara en el municipio. Este trazado provoca además una impronta visual hacia el tejido residencial tradicional produciendo traseras y espacios residuales.

En la actualidad únicamente existe un paso a nivel, que desde el centro del casco tradicional se adentra en un camino rural que nos conduce hacia el polígono industrial. El otro punto de cruce de la infraestructura viaria se realiza desde el tejido industrial y constituye la principal conexión de la capital con Carbajosa.

Se pretende con la propuesta superar el concepto de frontera y pluralizar las conexiones entre los tejidos que se desarrollan a ambos lados además de mejorar los pasos existentes.

Esta línea ferroviaria se encuentra cerrada al tráfico, careciendo de toda actividad, la propia Administración de la línea ha manifestado la innecesaridad de aplicación de las limitaciones a la propiedad que establece el Reglamento ferroviario, no obstante se mantiene su consideración como sistema general ferroviario. La existencia de un corredor de suelo público que atraviesa el municipio de norte a sur constituye un atractivo más que pudiera tenerse en cuenta para el establecimiento de actividades lúdicas recreativas, como paseo, senderismo, cicloturismo, etc, siempre que el titular de la línea estuviese de acuerdo. Esta alternativa no se puede plantear en la actualidad aunque la línea no soporta servicios ferroviarios.

Al norte discurre el trazado del FFCC **Salamanca- Fuentes de Oñoro**, que justamente marca el límite con el término municipal de Salamanca; esta línea forma parte de la Red Básica de Interés General. La estación de ferrocarril que sirve a las necesidades del municipio se encuentra en Salamanca.

Este trazado ferroviario no impone graves condicionantes al desarrollo municipal ya que discurre por su borde noroeste, justamente señala la divisoria entre el municipio de Carbajosa y el de Salamanca, atravesando en su recorrido el tejido industrial del polígono Montalvo I.

6. LOS SISTEMAS GENERALES. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ZONAS VERDES

El Plan General de Ordenación Urbana cuenta entre sus objetivos el conseguir una ciudad que se caracterice por la distribución homogénea de equipamientos y espacios libres públicos adecuados a la población a la que darán servicio, proponiendo actuaciones y nuevos enclaves que permitan la corrección de los desequilibrios existentes en la estructura de la ciudad, garantizando la posibilidad de su disfrute a toda la colectividad y favoreciendo la accesibilidad a los mismos desde las diferentes zonas de la ciudad.

El Reglamento de Urbanismo considera sistemas generales como *“el conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal”*.

6.1. LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que *“el sistema general de espacios libres públicos debe diseñarse con el objetivo de facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural”*. Se han calificado como tal los terrenos que son accesibles y permiten su utilización como espacio libre por la población, manteniendo la clasificación como suelo rústico de los que, tal como se recoge en la memoria y en el informe de sostenibilidad ambiental, se caracterizan por tener un relieve en pendiente acusada, de gran visibilidad, poblado por vegetación herbácea ruderal y nitrófila, constituyendo los elementos topográficos de mayor influencia en el paisaje del municipio, con una calidad paisajística media-alta y una fragilidad muy alta, que por otra parte aseguran una buena conexión de los recorridos urbanos hacia el medio natural y viceversa.

La propuesta de ordenación conforma un sistema general-corredor verde, de forma sensiblemente lineal, que toma como eje el Arroyo de los Requesenes, este parque engloba los terrenos de ladera entre los polígonos industriales y los nuevos crecimientos del noreste (La Ladera, Carpihuero,..) y se configura como un gran espacio natural que reúne valores medioambientales significativos en posición de centralidad junto a los nuevos crecimientos, penetrando en la ciudad hasta el parque de la C/ Carpihuero y C/ Camino de Carpihuero; hacia el norte recoge el curso del Arroyo que discurre por los terrenos de la antigua Azucarera hasta el vecino término de Santa Marta de Tormes.

Este parque se ramifica hacia los tejidos residenciales consolidados, a través de sendas e itinerarios peatonales, reforzando las zonas verdes existentes de cierta entidad, dotándolas cuando se considera necesario de una mayor impronta arbustiva.

Acompañando el trazado del camino de Santa Marta (CM-555), que limita al sur los desarrollos de La Ladera y La Calzada se prevé un nuevo espacio verde lineal, que a través de un paseo arbolado conectará con el Paseo de la cornisa que recorre la parte alta de las cuestas de Navahonda y Los Cascajos, fundiéndose con ellas hasta llegar a las zonas verdes y espacios libres de uso público de las urbanizaciones de Albahonda y Navahonda.

Así se produce una continuidad de zonas verdes que en cierta manera contribuyen a relacionar unos desarrollos con otros, se producen nuevas conexiones entre ellos desde el espacio público, reforzados con los itinerarios de prioridad peatonal. La red de espacios libres que recorren la ciudad se conecta con los espacios de interés natural que, en proximidad, quedan vinculados a los nuevos crecimientos. Es el caso de:

- Las cuestas de Navahonda y Los Cascajos
- Prados de siega y majadales

La propuesta considera de gran interés el mantenimiento de los mismos y la conservación y potenciación de su carácter natural, teniendo en cuenta que es la identidad de su naturalidad la que les hace ser susceptibles de ser protegidos.

En el diseño de los nuevos corredores verdes se han tenido en cuenta estos espacios, tratando de conectar las redes de espacios libres públicas de los desarrollos urbanos con ellos.

Estas piezas tienen una doble lectura, suponen el avance de estos espacios naturales hacia el interior y por otra parte suponen la apertura de la ciudad edificada hacia el exterior -paisaje rural natural-, añadiendo valores paisajísticos al conjunto, recogiendo el derecho de la población al disfrute de un paisaje propio existente, que desde este documento de planeamiento hay que reivindicar.

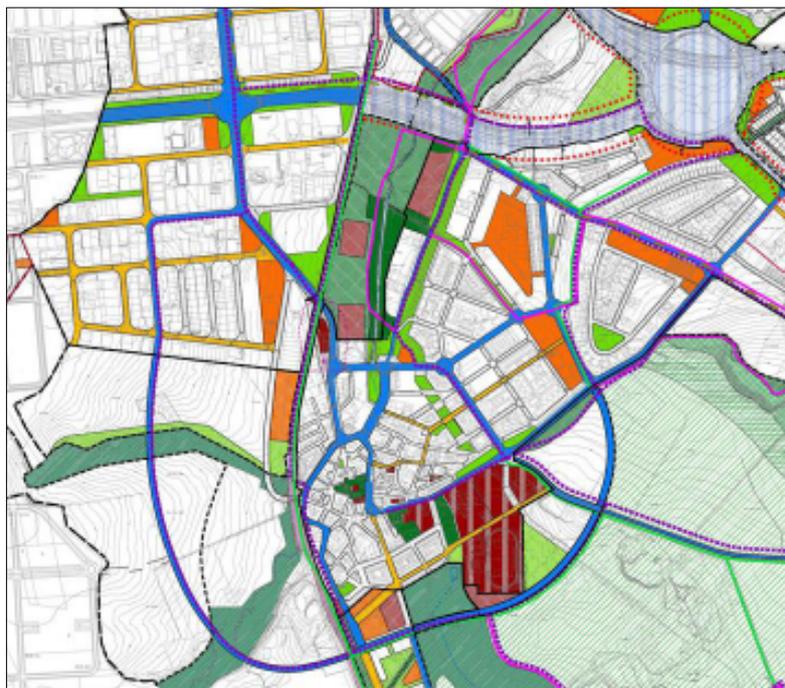
6.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Con la propuesta se trata de completar y reforzar el sistema de equipamientos existente en la actualidad, aunque en estos momentos la red dotacional satisface plenamente a la población del municipio, es sin embargo una premisa del Plan General organizar y consolidar una red dotacional eficaz que dé servicio a la población prevista con el desarrollo de los nuevos crecimientos.

Las reservas para equipamientos van dirigidas al disfrute de todos los ciudadanos sin especificar de forma detallada el destino de los mismos, que será precisado de acuerdo con las demandas que el propio Ayuntamiento canalice.

Se localizan las nuevas reservas ligadas al sistema viario de primer y segundo orden, viario que conecta las diferentes partes de la ciudad existente y los nuevos suelos que entrarán en carga, con el fin de, independientemente de su posición dentro de la ciudad garantizar una óptima accesibilidad a todos los ciudadanos.

Se refuerza la pieza dotacional que conforman los equipamientos deportivo y docente, emplazamiento estratégico junto al casco tradicional rodeado por un viario previsto de primer orden.



Se prevé además equipamientos diferenciados en el interior del parque lineal del Arroyo de los Requesenes, con el objeto de conformar un parque equipado que aúne el disfrute del espacio natural con los servicios al ciudadano.

Hay que destacar la iniciativa del Ayuntamiento de Carbajosa de consolidar un espacio dotacional destinado a huertos urbanos en el frente del parque con la C/ de Carpihuelo, donde se desarrollan actividades agrícolas en régimen de alquiler por parte de los ciudadanos, en situación de proximidad al tejido residencial.

Finalmente se ha considerado de interés vincular al uso de equipamiento los terrenos del nuevo polígono industrial (SUR-I-1) situados frente al trazado del ferrocarril, con el objeto de dignificar la fachada oeste del casco tradicional, que en la actualidad soporta una incidencia visual negativa al percibir las traseras de las naves industriales del polígono Montalvo III. Esta reserva dotacional contribuirá a recalificar el frente edificado a la vez que tamiza y sirve de engarce con los usos industriales.

7. EL ESPACIO RESIDENCIAL

Se plantea un modelo de crecimiento racional que prevé dar respuesta a las demandas y expectativas de la población, desde un planteamiento serio y responsable con criterios de sostenibilidad. La definición del modelo ha tenido en cuenta los sectores en desarrollo y los que aún quedan sin desarrollar de los previstos en el Plan que se revisa, considerando su capacidad potencial que se incrementará con los nuevos suelos propuestos.

La propuesta asume los crecimientos existentes y en ejecución, proponiendo un modelo que, tomando pautas de los crecimientos ya iniciados, contribuya a la recualificación de la ciudad final, introduciendo la mezcla de tipologías que favorece la diversificación del tejido residencial existente. Se propone la extensión del tejido urbano residencial como prolongación del suelo residencial existente hacia el sureste, con el objeto de unir, relacionar y estructurar los enclaves existentes en la actualidad.

7.1. EL CASCO TRADICIONAL Y LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

El desarrollo propuesto en los terrenos próximos al casco tradicional se prevé con una densidad que no supera las 44 viviendas/Ha, contemplando diversidad de tipologías, rompiendo la excesiva homogeneidad de las urbanizaciones próximas de vivienda unifamiliar de los últimos años. Su localización junto al casco tradicional, el reforzamiento del área dotacional existente (deportivo+ educativo), y los nuevos viarios estructurantes reforzarán el *área de centralidad* que complementará las actividades del centro histórico.

Esta zona, se localiza sensiblemente a cotas inferiores que el resto de los desarrollos previstos, no suponiendo la edificación de construcciones en altura un impacto negativo desde el punto de vista del paisaje; vistas que se aseguran con la exigencia al desarrollo de los correspondientes Planes Parciales de reservar corredores visuales que no estrangulen ni cierren las vistas de la ciudad hacia el medio rural y viceversa, evitando los cierres como el caso de la urbanización de Cerrosol.

Estos desarrollos darán continuidad al casco tradicional y a las tipologías de vivienda colectiva que se desarrollan en el sector La Ladera y el SUD-1.

En la estructuración de los nuevos crecimientos se considera imprescindible la preservación de los elementos naturales valiosos que se adentran hacia ellos como las laderas de Navahonda y los prados del sur. En el caso de las laderas se ha valorado además el impacto visual y paisajístico que la ocupación de estos terrenos de forma alargada y estrecha y en pendiente tendría sobre la percepción del conjunto.

Se considera de gran interés la conservación de los elementos naturales que la ciudad posee en el entorno inmediato, y la permeabilidad deseable entre los nuevos desarrollos y el entorno rural; la ciudad se integra en el medio rural y este medio se introduce en la ciudad.

7.2. LOS DESARROLLOS DE BAJA DENSIDAD

Todos los terrenos del arco noreste del término municipal, al sur de las carreteras M-501 y C-510 de Alba de Tormes, se encuentran ocupados por desarrollos de viviendas unifamiliares, al igual que ocurre en el municipio colindante de Santa Marta de Tormes. La propuesta de ordenación pretende consolidar un modelo residencial diversificado, estableciendo en los terrenos que se acercan a las zonas de lomas y cuevas densidades medias bajas, donde convivan tipologías de vivienda colectiva y viviendas unifamiliares, de forma que se integren con los tejidos existentes demasiado homogéneos de los sectores próximos.

El nuevo sector SUR-R-1 delimitado contribuye a acercar las urbanizaciones históricas hacia el centro de la ciudad, la asignación de densidades bajas, entre 25 y 20 viviendas/Ha, no impide la previsión de vivienda colectiva, con un mínimo de un 20% del aprovechamiento total residencial, que permitirá introducir diversidad en un tejido excesivamente homogéneo, además de otros usos. Se remata el sector con un paseo de borde en lo alto de las cuestas, desde donde se percibe la ciudad tradicional y el entorno rural.

Se valora el impacto paisajístico, imponiendo restricciones a la edificación en las zonas próximas a las cuestas, con el objeto de preservar las vistas y la percepción de éstas desde otras zonas del municipio, esponjando la trama residencial según nos aproximamos al talud.

7.3. ENTORNO DE LA CARRETERA DE ALBA DE TORMES

Camino de Santa Marta

Al sur de la carretera C-510, junto al sector urbanizado de Albahonda, existe un ámbito de suelo urbano -*Camino de Santa Marta (antiguo R-6)*- parcialmente edificado, donde coexisten tipologías diversas: viviendas unifamiliares de reciente factura, edificaciones agropecuarias y viviendas unifamiliares tradicionales.

Sobre este sector, en los años de vigencia del Plan que se revisa, se han presentado alternativas de ordenación que no han llegado a tramitarse, las propuestas recogían como tipología edificatoria unitaria la vivienda unifamiliar con diferentes agrupaciones: adosada, aislada y pareada, sin llegar a integrarse con el entorno inmediato, tratando de resolver los problemas de las propiedades del ámbito integrando las edificaciones residenciales ya existentes, sin tener en cuenta el viario y la estructura de los tejidos colindantes.

Para este enclave concreto, este Plan General, propone determinaciones vinculantes para su desarrollo, que contemplan la conexión e integración con los tejidos consolidados circundantes.

Se plantea la conveniencia de prever tipologías más compactas en los frentes de la carretera a Alba de Tormes y al Camino de Santa Marta, que admita la implantación de vivienda colectiva y servicios terciarios, que contribuya a incorporar los servicios urbanos a esta zona del municipio que depende en exclusiva del "centro".

Se pretende además, significar una de las entradas principales al municipio, desde las carreteras M-501 y C-510, enfatizando con edificaciones de mayor compacidad o edificaciones singulares, que sirvan de elemento diferenciador sobre el tejido uniforme de tipologías de viviendas unifamiliares que hay en el entorno.

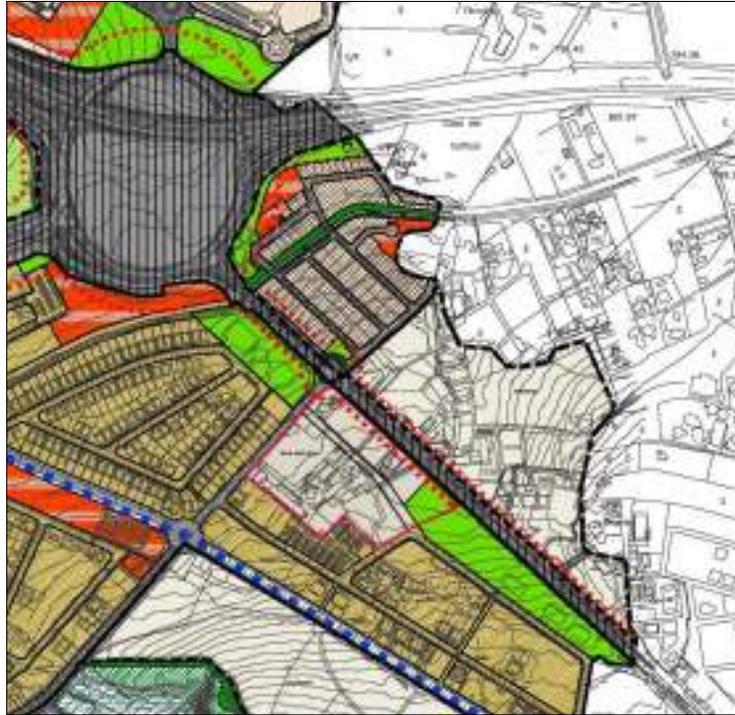
La margen izquierda de la Carretera CL-510

Esta zona queda desligada del resto del tejido residencial, al otro lado de la Carretera a Alba de Tormes, con un acceso difícil desde la ciudad de Salamanca y problemas de conexión con la otra orilla; conexión que en la actualidad depende exclusivamente de la glorieta que sirve de acceso a la urbanización de Navahonda. Está prevista la ejecución de una nueva glorieta con cargo al nuevo sector en desarrollo -El Canal- que permitirá enlazar los nuevos enclaves residenciales con la red viaria estructurante de la ciudad consolidada.

Nos encontramos con dos ámbitos diferenciados con situaciones de partida diferentes: *Valdemalatos*, considerado en el plan que se revisa como suelo urbano no consolidado, que cuenta con algunas edificaciones aisladas, y *El Canal*, sector de suelo urbanizable, con Plan Parcial aprobado definitivamente, en desarrollo.

Con respecto a las previsiones del Plan que se revisa únicamente han existido iniciativas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable El Canal. La revisión del Plan General asume la

ordenación aprobada para el sector "El Canal", aun considerando la conveniencia de dar un tratamiento diferenciado a la manzana que da frente a la carretera de Alba de Tormes, donde aun conservando la edificabilidad aprobada se podría contemplar tipologías de vivienda colectiva que contribuya a la significación de este enclave escarpate y permita, como en el caso de "Camino de Santa Marta" la implantación de servicios terciarios de proximidad.



Para el sector de Valdemalatos se plantea una alternativa semejante a la instrumentada para el Camino de Santa Marta, valorando la necesidad de integrarse con las tipologías residenciales consolidadas en el municipio vecino.

8. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Tejido Industrial

El municipio tiene un tejido industrial de cierta entidad en el límite noroeste del término, formado por los polígonos industriales (Montalvo I y Montalvo III) que se extienden hacia los municipios vecinos de Salamanca y Arapiles. Estos polígonos están plenamente consolidados, quedando pendiente de construir algunas parcelas de Montalvo III.

Nos encontramos con una estructura industrial clásica a partir de un parcelario ortogonal que conforma parcelas rectangulares de tamaños diversos; en los últimos años en el polígono Montalvo III se han localizado actividades industriales con un fuerte componente terciario.

La revisión del Plan General apuesta por la consolidación y refuerzo de la estructura industrial existente, previendo la ocupación de los terrenos que se encuentran colindantes con el polígono Montalvo III, entre el trazado del ferrocarril y los polígonos industriales del municipio de Arapiles. Estos nuevos desarrollos deberán no obstante salvaguardar los espacios de valor natural destinados a prados.

Se plantean dos ámbitos diferenciados a partir precisamente del espacio natural a proteger; el superior colindante con el polígono Montalvo III acogerá una parcelación y usos semejantes a éste, reservando el polígono más al sur para industrias de mayor tamaño.



Las instalaciones de la antigua Azucarera

En este proceso de revisión nos encontramos con unas instalaciones industriales en desuso en un ámbito altamente estratégico: las instalaciones de la antigua Azucarera, entre el trazado del ferrocarril y la Carretera N-501, con un acceso directo a la misma; se plantea la calificación de actividades económicas para estos terrenos, apostando por la implantación de un parque tecnológico.

Tejido Comercial

El tejido comercial de Carbajosa se concentra en el casco tradicional en el que se mantiene una estructura de pequeños comercios de proximidad que dan servicio a la vida doméstica de los vecinos. Las recientes obras de peatonalización han consolidado estas actividades comerciales favoreciendo el tránsito por el espacio público.

En los nuevos barrios, existe escasa actividad comercial, las tipologías edificatorias predominantes de vivienda unifamiliar hacen difícil el establecimiento de estas actividades, creando tejidos residenciales monofuncionales. Únicamente en el barrio de *La Ladera*, con vivienda colectiva en edificación abierta, se han asentado comercios, localizados principalmente en las plantas bajas de los edificios de las calles principales, como es el caso de los soportales de la C/ Gil de Ontañón.

Con el objeto de corregir esta situación, en los nuevos suelos que entrarán en carga -sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable- en proximidad a las urbanizaciones, se establece la implantación de usos terciarios que contribuirán a paliar los déficits en cuanto a dotar de comercios de proximidad a los tejidos urbanos existentes.

Además del tejido comercial tradicional, se han desarrollado dos nuevos polígonos terciarios al norte del municipio: *Carpihuelo* y *Los Paúles*; estos polígonos se apoyan en el trazado de la carretera N-501; ambos prevén remates residenciales en sus bordes, como completación del tejido residencial existente en el municipio vecino de Santa Marta de Tormes.

En Carpihuero se localizan tres grandes establecimientos comerciales: Norauto, Decathlon y E.Leclerc, que dan servicio a los municipios del entorno de Salamanca, con los que tienen una buena comunicación a través de la autovía, existiendo una línea de autobús público. Este polígono, al norte de la autovía, funciona al margen de los tejidos residenciales del municipio, con los que no existe conexión alguna, ni peatonal ni de transporte público.

En los nuevos polígonos de Actividades económicas previstos en la revisión (SUR-AE-1 y SUNC-AE-1) no se permite la implantación de grandes superficies comerciales, y así se especifica en las fichas correspondientes, no siendo pues necesaria la realización del estudio de movilidad urbana, en relación con las infraestructuras de transporte, que establece la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 28/2010) para el caso de implantarse grandes establecimientos comerciales.

9. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

9.1. SUELO URBANO

Se clasifica como suelo urbano el suelo clasificado como suelo urbano en el planeamiento anterior, con la excepción del sector Valdemalatos que se contempla como suelo urbanizable; se incluyen además una serie de ámbitos a partir de las condiciones objetivas que presentan los terrenos en la actualidad, en cumplimiento de las determinaciones que al efecto establece el artículo 11 de la Ley 5/1999 y artículos 23 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dentro del suelo urbano se delimitan dos sectores de suelo urbano no consolidado, que aun encontrándose insertos en malla urbana precisan de actuaciones integrales de urbanización.

Se han considerado como *suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido* los ámbitos que, en ejecución del planeamiento, se encuentran en proceso de transformación, no habiendo culminado el cumplimiento de los deberes de cesión.

9.1.1. Suelo urbano consolidado

El suelo que cumple las determinaciones para su consideración como *suelo urbano consolidado* se regula mediante la definición de su ordenación detallada y la aplicación directa de zonas de ordenanza.

Zonas de ordenanza

La ordenación detallada del suelo urbano consolidado contempla nueve zonas de ordenanza para la regulación del tejido Residencial, una ordenanza Industrial y otra de Terciario, una ordenanza para el Equipamiento comunitario, una ordenanza para Huertos urbanos y una ordenanza para Zonas verdes y espacios libres de uso público. En algunas ordenanzas se han establecido diferentes grados para adecuar las determinaciones de edificabilidad, ocupación y volumen a las tipologías edificatorias ya edificadas.

En la zonificación que ha permitido delimitar las siguientes zonas de ordenanza se ha tenido en cuenta la existencia de documentos de planeamiento de desarrollo que en base a unos parámetros urbanísticos concretos han generado algunos de los barrios que componen la ciudad existente; en estos casos se han respetado y mantenido las ordenanzas que dieron lugar a estos ámbitos concretos, considerando que aún quedan parcelas sin edificar para las cuales se mantienen las condiciones de edificación de las parcelas colindantes.

Las zonas de ordenanza se establecen gráficamente en los planos "Alineaciones y Zonas de Ordenanza", para cada una de ellas se definen fichas específicas donde se establece de forma concreta los parámetros urbanísticos de aplicación con respecto a los usos, parcelación y volumen a edificar. Cada parcela se regula según la ordenanza de aplicación propuesta.

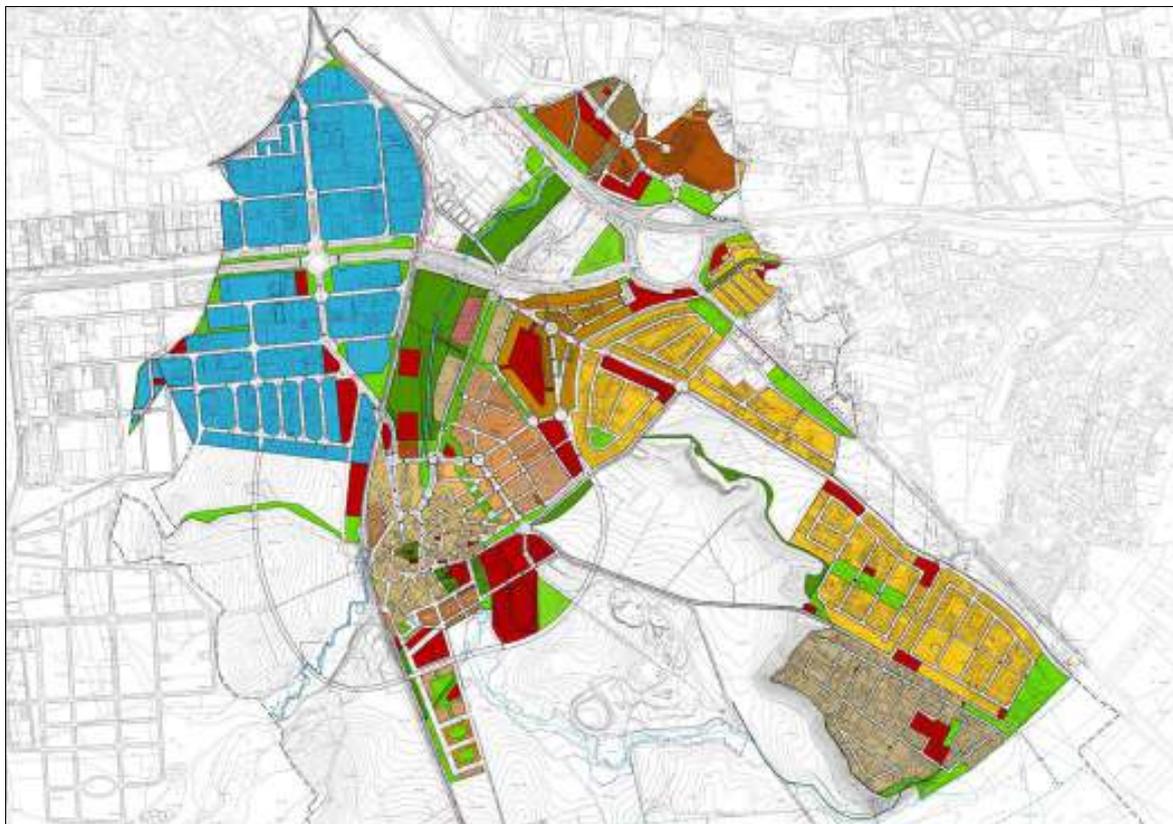
- Ordenanza R-1: **Casco urbano. Grado 1a, 1b, 1c y 1d**
- Ordenanza R-2: **Manzana cerrada. Grado 2a y 2b**
- Ordenanza R-3: **Manzana con patio de manzana.**
- Ordenanza R-4: **Bloque abierto. Grado 4a y 4b**
- Ordenanza R-5: **Vivienda Unifamiliar adosada. Grado 5a, 5b y 5c**
- Ordenanza R-6: **Vivienda Unifamiliar Carpihuelo Sur**
- Ordenanza R-7: **Vivienda Unifamiliar aislada, pareada y adosada. Grado 7a y 7b**
- Ordenanza R-8: **Vivienda Unifamiliar aislada. Grado 8a, 8b y 8c**
- Ordenanza R-9: **Residencial Los Paúles**
- Ordenanza I-10: **Industrial. Montalvo I y Montalvo III**

Ordenanza T-11: **Terciario. Grado 11a, 11b y 11c**

Ordenanza EQ-12: **Equipamiento comunitario. Grado 12a, y 12b**

Ordenanza EQ-13: **Equipamiento Huertos urbanos.**

Ordenanza EL-14: **Zonas verdes y espacios libres.**



9.1.2. Suelo urbano no consolidado

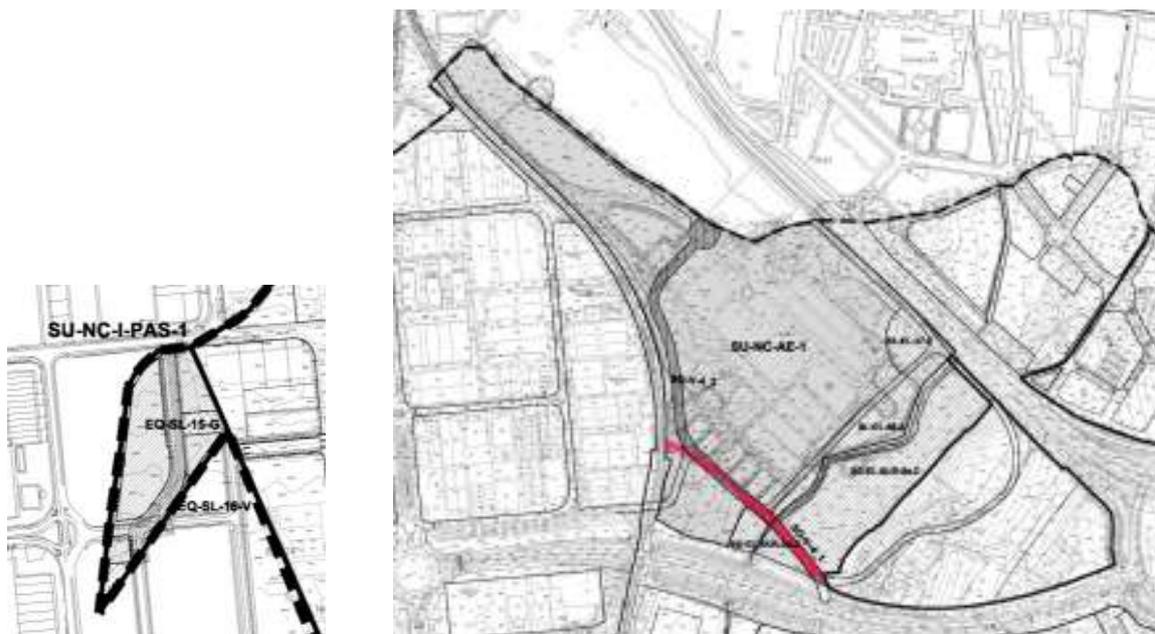
Esta categoría de suelo urbano engloba los terrenos edificados parcialmente integrados en la malla urbana que cuentan con servicios urbanos, donde es preciso acometer actuaciones de urbanización y reforma interior y obtener dotaciones urbanísticas públicas, siendo necesaria la equidistribución de cargas y beneficios.

Se delimitan los siguientes sectores:

- SU-NC-R-1, Camino de Santa Marta.
- SU-NC-AE-1, Azucarera
- SU-NC-I-PAS-1, Apéndice Sector I-4. Taza de Plata

Los sectores *Azucarera* y *Camino de Santa Marta* estaban clasificados como suelo urbano en el Plan que se revisa.

El sector *Apéndice Sector I-4. Taza de Plata* recoge el ámbito delimitado en el expediente de *Modificación con Ordenación detallada del PGOU, apéndice del Sector I-4 Taza de Plata*, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Salamanca de fecha junio de 2011. Desarrolla un pequeño sector de uso industrial, prolongación del polígono Montalvo III, que se integra a modo de isla en el tejido industrial consolidado del municipio de Salamanca. En la actualidad se encuentra en ejecución. Se considera planeamiento asumido (SU-NC-I-PAS-1), incorporando la ordenación y determinaciones establecidas en el expediente de modificación aprobado.



El **sector Azucarera (SU-NC-AE-1)**, contemplado en el Plan anterior como suelo urbano, con aplicación directa de la ordenanza de uso industrial Azucarera; engloba la parcela de la antigua Azucarera donde se desarrollaron actividades industriales hasta principios de los años sesenta. Ocupa una posición estratégica entre el tejido industrial de los polígonos Montalvo y la carretera nacional 501. En la actualidad conserva parte de las edificaciones industriales sin uso, con infraestructuras de servicio propias de la actividad desarrollada. Cuenta con un acceso directo desde la carretera como prolongación del enclave terciario del municipio de Salamanca con el que limita.

La revisión del Plan prevé el mantenimiento de actividades vinculadas al sector económico, valorando su posición estratégica entre la Carretera 501 y la S-20, si bien se hace necesario acometer una actuación integrada de urbanización para el futuro desarrollo de usos terciarios y otros usos industriales distintos de los antiguos, asimismo se prevé un aumento de la superficie edificable superior al 30% respecto de la ordenación anteriormente vigente, lo que confirma su consideración como no consolidado.

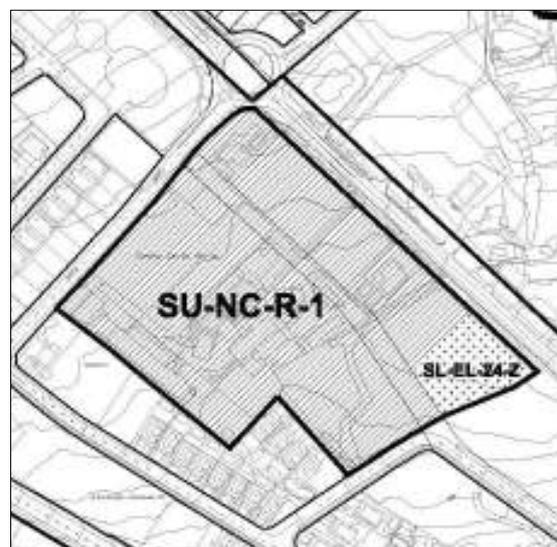
El sector **Camino de Santa Marta (SU-NC-R-1)** previsto como suelo urbano en el Plan que se revisa, remitido su desarrollo a un Plan Especial; aunque han existido diferentes iniciativas por parte de los particulares, no ha sido desarrollado hasta la fecha.

Santa Marta constituye la única pieza que queda sin consolidar entre la carretera de Alba de Tormes y la urbanización de viviendas unifamiliares Albahonda III. En la actualidad dentro del ámbito delimitado existen edificaciones y actividades ligadas con la actividad agraria, así como viviendas unifamiliares semejantes a las existentes en los sectores próximos ya desarrollados.

El sector da frente a la carretera de Alba de Tormes y a la calle urbana que limita con la urbanización Albahonda que supone una de las entradas principales al centro urbano. El ámbito delimitado completa la malla urbana consolidada de las urbanizaciones próximas, siendo necesario acometer una actuación integrada de urbanización para dar servicio de forma eficaz a las futuras edificaciones.



La definición de la ordenación detallada se remite a la redacción de un instrumento de desarrollo, que deberá contemplar una ordenación que, a la vez que completa el tejido urbano adyacente conservando en lo posible las edificaciones y viarios existentes que puedan integrarse en el conjunto, sirva para acoger otros usos y tipologías que incorporen la variedad deseable y posibilite absorber comercio de proximidad.



Justificación cumplimiento artículo 146.2 del RUCyL

Para el desarrollo de los dos sectores de suelo urbano no consolidado se prevé la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior; el objetivo de los PERI se enmarca en los establecidos en el artículo 146.2 del RUCyL según se describe a continuación.

En el caso del sector *SU-NC-AE-1 Azucarera* se pretende recualificar un ámbito industrial degradado con instalaciones obsoletas; la renovación del sector tiene por objeto conformar un espacio para el desenvolvimiento de nuevas actividades económicas, recuperando para la ciudad un enclave urbano al que se implementan nuevas medidas medioambientales, se permite

la obtención de dotaciones públicas y la resolución de los problemas de circulación viaria para todo el frente sur de la carretera, a través de la consideración de las medidas consensuadas con la Administración de Carreteras.

El Plan Especial de Reforma Interior del sector *SU-NC-R-1 Camino de Santa Marta* tiene por objeto completar el tejido urbano que se desarrolla al sur de la Carretera de Alba de Tormes, dotar de continuidad al viario de la urbanización adyacente integrando el tejido ya edificado, introducir diversidad tipológica que permita la incorporación de usos terciarios para absorber el comercio de proximidad inexistente en la actualidad, rematar el espacio libre próximo con su ampliación y nuevos equipamientos públicos, los cuáles, junto a los usos terciarios en el frente de la avenida urbana que comunica con el "centro", introducirán variedad en la vida urbana de las urbanizaciones de viviendas unifamiliares junto a las que se localiza.

9.1.3. Delimitación de Unidades Urbanas

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 85, relativo a la Ordenación general en suelo urbano consolidado, establece:

- 1 *En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano consolidado en ámbitos de superficie no superior a 100 hectáreas, denominados unidades urbanas, que se correspondan con barrios tradicionales, áreas de ordenación homogénea, sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ya ejecutados o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas, y sobre las que pueda analizarse y controlarse la ejecución de sus determinaciones, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General.*
- 2 *En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes, el Plan General también puede dividir el suelo urbano consolidado en unidades urbanas, entendiéndose de lo contrario que existe una única unidad urbana.*

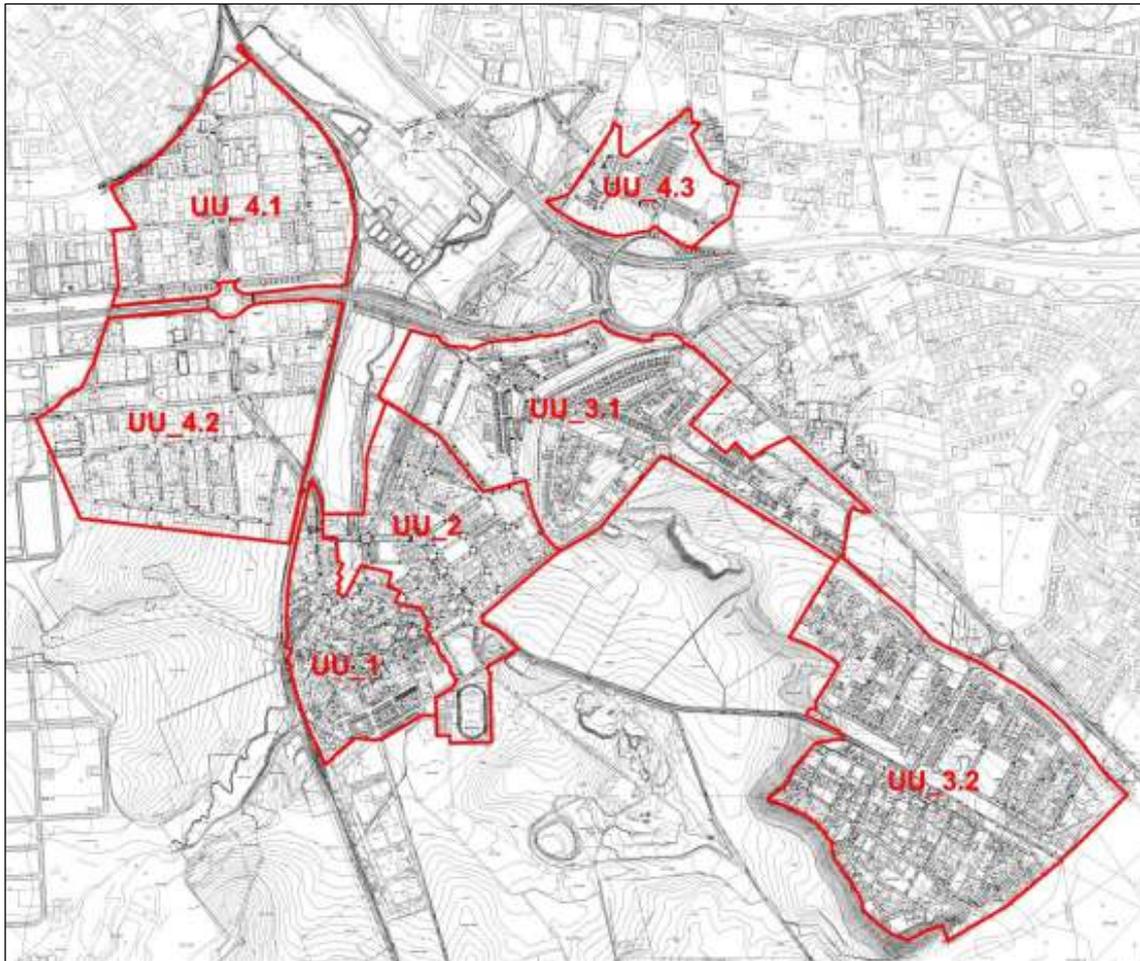
El presente Plan General divide el suelo urbano en cuatro unidades urbanas, atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica y funcional, procurando que incluyan barrios completos.

Unidad Urbana 1: La unidad incluye el ámbito correspondiente al casco antiguo y los sectores residenciales desarrollados al sur del casco que presentan densidades residenciales semejantes.

Unidad Urbana 2: En esta unidad se incluye la urbanización residencial La Ladera, con densidades medias.

Unidad Urbana 3: En esta unidad se incluyen las urbanizaciones residenciales con densidades bajas: Las Remudas, Albahonda y Navahonda.

Unidad Urbana 4: Corresponde con el ámbito de los polígonos industriales Montalvo I y III y el polígono terciario de Carpihuelo.



UU	Uso predominante	S (Ha)	PGOU 2016					PGOU 2001				
			SG (m ²)	S-SG (m ²)	S _t (m ²)	S _U /Ha (m ² /Ha)	I _t (m ² /m ³)	SG (m ²)	S-SG (m ²)	S _t (m ²)	S _U /Ha (m ² /Ha)	I _t (m ² /m ³)
1	Residencial	23,33	60.852	172.420	119.853	5.137,92	1,38	43.129	190.143	116.010	4.973,16	1,23
2	Residencial	32,70	85.296	241.731	128.480	3.928,74	0,62	44.247	282.780	127.752	3.906,48	0,51
3	Residencial	121,20	77.716	1.134.334	752.787	6.210,86	0,26	51.697	1.160.353	735.306	6.066,63	0,25
4	Industrial y terciario	103,00	53.974	976.030	695.497	6.752,37	0,69	44.043	985.961	684.772	6.648,24	0,67
		280,24	277.838	2.524.515	1.696.618			183.116	2.619.237	1.663.840		

S: superficie de la unidad urbana

SG: superficie de sistemas generales incluidos en la unidad urbana

S-SG: superficie de la unidad urbana excluida superficie sistemas generales

S_t: superficie edificable de la unidad urbana

S_U/Ha: densidad edificatoria por hectárea de la unidad urbana

I_t: edificabilidad media de la unidad urbana

PGOU 2014: determinaciones correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana

PGOU 2001: determinaciones correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana y los estudios de detalle posteriores que se revisan

9.2. SUELO URBANIZABLE

Como suelo urbanizable se contemplan algunos sectores en desarrollo del Plan que se revisa y otros nuevos que previsiblemente absorberán las demandas futuras residenciales, dotacionales y productivas en función del estudio de necesidades realizado.

Sectores asumidos

Se asumen los sectores de suelo urbanizable del Plan anterior que se encuentran en ejecución, en los que no se ha culminado el proceso de equidistribución. Los sectores asumidos son los siguientes:

- SUR-R-PAS-1, *Sector R-10 El Canal*
- SUR-R-PAS-2, *Sector SUD-1*
- SUR-AE-PAS-1, *Sector T-2, Los Paules*

Los sectores SUR-R-PAS-1 y SUR- AE-PAS- 1 están colgados de dos de las principales carreteras que unen Carbajosa con Salamanca y Alba de Tormes, respectivamente la CL-510 y N-501; éstos se encuentran en ejecución.

El sector SUR-R-PAS-2, al sur del casco tradicional, junto al FFCC, se ha urbanizado en su totalidad, encontrándose parcialmente edificado.

Sectores delimitados

El suelo urbanizable residencial se localiza en la parte central del municipio, al sureste del casco tradicional, entre éste y las urbanizaciones de Albahonda y Navahonda, se delimitan dos sectores residenciales, que cumplen las condiciones establecidas al efecto en el artículo 27 del RUCyL, cuyos perímetros se encuentran colindantes con el suelo urbano (SUR-R-1 y SUR-R-2); además se clasifica como suelo urbanizable el sector SUR-R-3- Valdematatos (suelo urbano en el Plan que se revisa), separado del suelo urbano por la carretera de Alba de Tormes y colindante con un suelo urbanizable con planeamiento asumido en ejecución (SUR-R-PAS-1 El Canal).

El conjunto de los tres sectores absorberán los nuevos crecimientos, consolidando una única ciudad que integra las urbanizaciones aisladas del sureste con el casco tradicional y refuerza los recientes desarrollos existentes al norte de la población que completan los vacíos intersticiales existentes entre el municipio de Carbajosa y Santa Marta de Tormes.

Se delimita un sector de actividades económicas (SUR-AE-1) al norte, en el vacío que queda entre el trazado de la carretera SA-20 y CN-501, junto a los terrenos de la antigua Azucarera.

Finalmente se delimitan dos sectores industriales SUR-I-1 y SUR-I-2, en el suroeste del municipio, como continuación del suelo urbano industrial (Polígonos Montalvo I y III), separados de la ciudad residencial por el trazado del ferrocarril, pero conectados a esta mediante viarios estructurantes. En las determinaciones para el desarrollo de estos sectores se establece la necesidad de garantizar la integración de los futuros polígonos con los existentes y previstos en el municipio vecino de Arapiles.

La justificación de la clasificación de suelo urbanizable residencial se apoya en la capacidad residencial que se especifica en el punto **16.1 Capacidad residencial**. Con respecto a la previsión de suelo para actividades económicas señalar que el tejido industrial del municipio está completamente colmatado, existiendo iniciativas para el desarrollo de la continuación del Montalvo III a partir de una modificación puntual del PGOU, modificación que se ha integrado en el documento de revisión, en este sentido se cuenta con un tejido industrial maduro y una

nueva iniciativa ya en marcha (SUR-I-1), previéndose un nuevo polígono (SUR-I-2) a medio y largo plazo, que completa el tejido existente, englobando la bolsa de terrenos que queda entre el tejido industrial del municipio vecino de Arapiles y el suelo rústico protegido.

En cuanto al nuevo polígono de actividades económicas (SUR-AE-1) consolidará el frente sur de la carretera 501, entre esta y la S-20, ya parcialmente consolidado con un polígono del municipio vecino de Salamanca que se prolonga hacia Carbajosa y cuya conexión y accesos se han diseñado de forma conjunta a partir de las indicaciones de la Demarcación de Carreteras del Estado.

9.3. SUELO RÚSTICO

La propuesta del Plan General ha tenido en cuenta los condicionantes ambientales que se han valorado en la Memoria de Información, a partir de las áreas homogéneas del medio físico delimitadas, y en función de su valoración se establece la siguiente propuesta y categorización del suelo rústico:

1. Suelo rústico de protección natural "Encinar de Pelagarcía
2. Suelo rústico de protección natural "Prados de siega y majadales. Vaguada.
3. Suelo rústico de protección natural "Cuestas de Valdemaalatos-Los Cascajos-Valdelagua
4. Suelo rústico con protección natural de cauces
5. Suelo rústico con protección agropecuaria.
6. Suelo rústico con protección de entorno urbano
7. Suelo rústico común
8. Suelo rústico de protección de infraestructuras
9. Suelo rústico de protección cultural

Las diferentes categorías del suelo rústico corresponden con la siguiente valoración:

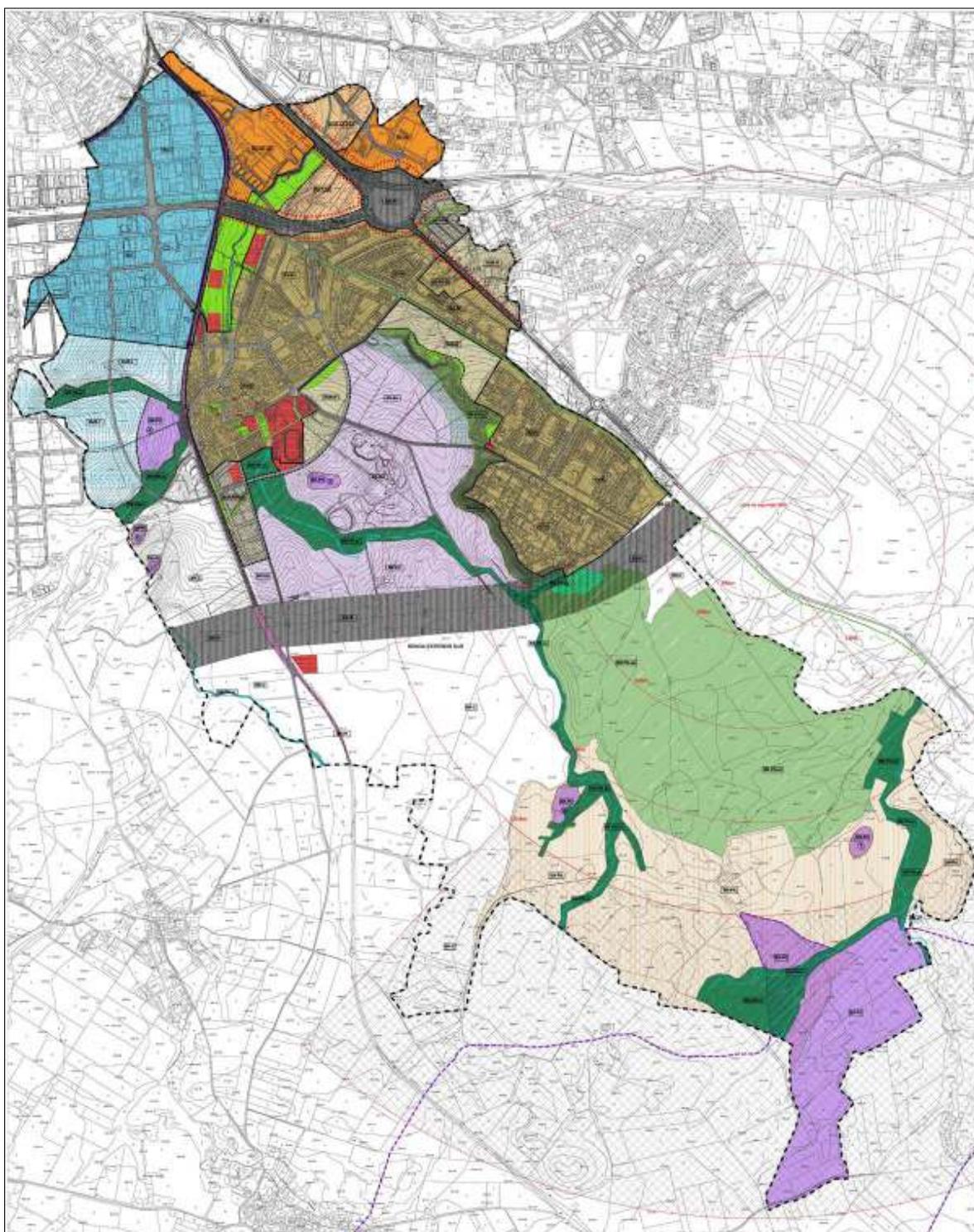
- **Suelo Rústico con Protección Natural:** Áreas identificadas de elevado valor ambiental, debido a su vegetación y hábitats naturales, paisaje y/o biotopos faunísticos, considerados como hábitat de interés según la Directiva 92/43. Esto sucede en las siguientes zonas:
 - *Encinar de Pelagarcía:* Se caracteriza por la presencia de vegetación natural (encinar). Constituye un biotopo de elevado interés faunístico, al ofrecer cobijo a aves y a ciertos mamíferos que se alimentan en su entorno. De gran interés paisajístico debido a la estructura vertical y horizontal de la vegetación que destaca sobre la matriz de campos de cultivo que domina la zona.
 - *Zona de Vaguada:* La Vaguada El Pavero constituye el área con topografía más angosta de todo el Municipio, a modo de brecha que rompe el nivel de cornisa de las urbanizaciones. Debido a su focalización visual y la diversidad cromática estacional que aportan los pies arbóreos de hoja caduca constituye un punto de interés. Presenta vegetación natural (encinar arbustivo).
 - *Prados de Siega y Majadales:* situados en torno a los cursos de los arroyos de la Ribera, Arroyo de las Mozas, Arroyo de Requesenes y otras vaguadas secundarias; presenta abundantes recursos tróficos asociados a la disponibilidad de agua. De gran valor paisajístico los prados se constituyen como puntos singulares localizados en la matriz de otras unidades (cultivos agrícolas, pastizales) principalmente por contraste cromático en épocas en las que la vegetación de su entorno ya se ha agostado.

Se clasifica también como suelo rústico de protección natural:

- *Cuestas de Valdemaalatos-Los Cascajos-Valdelagua:* Esta zona se caracteriza por tener un relieve en pendiente acusada, de gran visibilidad, poblado por vegetación herbácea

ruderal y nitrófila, constituyendo los elementos topográficos de mayor influencia en el paisaje del municipio, con calidad paisajística media-alta y una fragilidad muy alta.

Se ha valorado que las cuestas son elementos característicos del esquema geomorfológico de la zona, su acusada visibilidad desde cualquier punto del término municipal y por tanto su valor paisajístico y fragilidad visual. Estos valores justifican su protección del proceso de urbanización y su clasificación como suelo rústico, tanto por aplicación del criterio de valor intrínseco, que justifica su inclusión en la categoría de protección natural, como por el de calidad de la urbanización.



- **Suelo Rústico de Protección Natural de Cauces:** Recoge el Dominio Público Hidráulico y la Zona de Servidumbre del Arroyo de la Valdaura y el último tramo del Arroyo de los Requesenes, se encuentran incluidos en la *Zona de Cursos de Agua*.

Los arroyos constituyen líneas de drenaje natural del terreno, por lo que sus cauces y zonas de servidumbre deben ser respetados. Tienen gran valor paisajístico como elementos singulares.

- **Suelo Rústico de Protección Agropecuaria:** Se corresponde con la *Zona de Pastizales de Pelagarcía*, zona de pastizal localizada al sur del municipio, como ejemplo de paisaje generado por aprovechamientos agropecuarios tradicionales del suelo, está atravesada al oeste y en su extremo sureste por zonas de prados húmedos que acompañan a los arroyos.

Se caracteriza por un relieve en ladera suave, ocupado en su totalidad por formaciones seminaturales de pastizal estacional denso sometidas a pastoreo extensivo.

- **Suelo rústico de entorno urbano:** Franja de terreno al norte de la reserva viaria para la Ronda Exterior Sur, próxima a las cuestas de Valdemalatos-Los Cascajos y Valdelagua, y a los Prados de siega, diente y majadales; zona altamente antropizada donde se desarrollan usos agrícolas tradicionales, cultivos de secano.

Especialmente en la zona próxima a las cuestas se valora preservar la panorámica visual. Su accesibilidad visual desde las zonas urbanizadas es considerable, lo que permite al espectador apreciar los cambios cromáticos y de texturas que presentan los cultivos agrícolas a lo largo del año. Se ha valorado la necesidad de preservar el modelo de crecimiento diseñado y garantizar la protección de los prados y vistas hacia el tejido urbano, y desde éste hacia el medio rural; en este sentido se delimita dentro del Suelo rústico de entorno urbano, una franja paralela a las cuestas con valor paisajístico.

- **Suelo Rústico Común:** Engloba la parte del territorio del municipio, ocupado por cultivos agrícolas de secano, al sur de la reserva viaria y oeste del trazado del ferrocarril.

Pueden distinguirse dos subzonas: la principal, que se extiende al sur de la reserva viaria, hasta el límite del municipio y la segunda zona en el extremo oeste del municipio, al otro lado del ferrocarril.

- **Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras:** Terrenos ocupados por las infraestructuras que atraviesan el municipio, así como sus zonas de afección, contemplados por la legislación sectorial a preservar de la urbanización.

- **Suelo Rústico de Protección Cultural:** Comprende los terrenos donde existen o se presupone la existencia de yacimientos arqueológicos y la zona delimitada como Sitio Histórico Campo de Batalla de los Arapiles.

10. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIOS

10.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

10.1.1. Origen del suministro. Capacidad de satisfacción de la demanda

El abastecimiento de agua a la localidad está resuelto actualmente mediante las instalaciones municipales de Salamanca, con agua procedente de la E.T.A.P. de La Aldehuela, que es impulsada hasta el depósito de La Pinilla desde el cual se conduce al núcleo urbano de Carbajosa de la Sagrada, distribuyéndose tanto al casco urbano como a los sectores periféricos de este municipio.

En la actualidad existe una concesión de agua de la Confederación Hidrográfica del Duero, proveniente de la toma del Azud de Villagonzalo, para la *Comunidad de usuarios del Azud de Villagonzalo*, de la que forma parte el Municipio de Carbajosa de la Sagrada. Esta Comunidad se inicia con la firma de un convenio específico para su creación, en fecha 11 de marzo de 2011, siendo aprobada por la Confederación Hidrográfica del Duero mediante resolución de fecha 12 de abril de 2011.

El 10 de febrero de 2015 se constituyó formalmente la **Comunidad de usuarios** formada por los Ayuntamientos de Salamanca, Aldeatejada, Arapiles, Carbajosa de la Sagrada, Doñinos de Salamanca, Miranda de Azán, Villamayor y Villares de la Reina. Según el Convenio al municipio de Carbajosa le corresponden los siguientes caudales:

	TOTAL CAPTACIÓN	CARBAJOSA DE LA SAGRADA
Media Captada (m ³ /año)	23.652.000	837.750
Agua disponible (l/s)	750,00	26,56
Agua disponible (%)	100,00%	3,54%

La dotación de agua correspondiente a Carbajosa de la Sagrada es la segunda más cuantiosa después de la correspondiente a la capital. Desde la ETAP de la Aldehuela, el agua suministrada llega al Depósito de la Pinilla, que cuenta con una capacidad de 65.000 m³. Consta de dos vasos rectangulares con otro elevado de 1.000 m³ de capacidad, al que suben el agua cuatro grupos de 125 l/s cada uno. Desde este Depósito parte una aducción principal de 400 mm de diámetro, cuya capacidad de transporte es de 297 l/seg.

Caudal máximo suministrado al municipio 297 l/seg

Las demandas de agua en los suelos urbanos y urbanizables clasificados en la revisión del Plan General, considerando la capacidad máxima de población posible, serían:

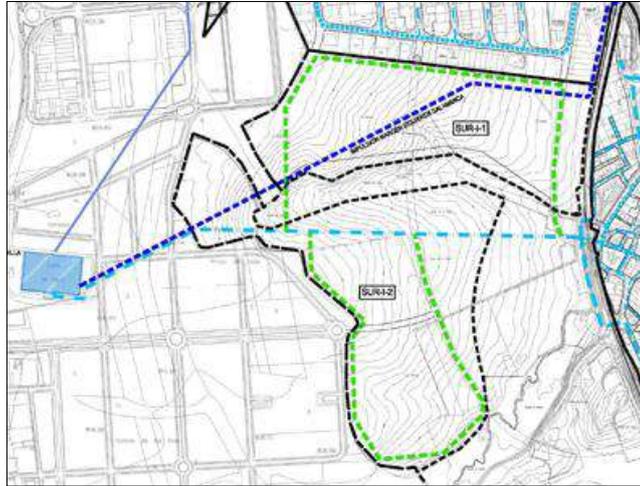
Suelo	Habitantes	Caudal medio
Residencial	11.695	42,95 l/seg
Industrial y Terciario		70,89 l/seg
Total		113,93 l/seg

La demanda se estimaría en unos 9.850 m³/día.

El caudal máximo suministrado al municipio es suficiente para garantizar el abastecimiento de Carbajosa para el desarrollo del Plan General en la hipótesis de máximo crecimiento.

10.1.2. Diámetros empleados

Actualmente, del depósito de Pinilla deriva una aducción principal de 400 mm de diámetro, cuya capacidad de transporte es de 297 l/seg, suficiente para transportar el caudal punta demandado por las actuaciones previstas en el Plan, una vez totalmente consolidado.



De esta tubería principal de 400 mm, derivarían anillos de PE de 200 mm de diámetro, que abastecerían a los nuevos desarrollos industriales I-1 e I-2. La red interna de los polígonos tendría diámetro mínimo de 160 mm.



La tubería principal de 400 mm deriva en otra tubería de 300 mm de fibrocemento, que alimenta a los sectores residenciales de La Calzada y Navahonda. Como el plan pretende el desarrollo de sectores que tendrían que ser alimentados desde esta tubería, se propone la sustitución de la misma, por una de fundición de 350 mm de diámetro, que constituiría el eje principal de abastecimiento de agua de Carbajosa.

De esta tubería partirían ramales que alimentarían a los sectores. Estos ramales se han previsto perimetrales, de 200, 160 y 110 mm de diámetro. El diámetro mínimo recomendado para las redes secundarias en zonas residenciales sería de 90 mm, y en industriales, de 160 mm, ya que

los diámetros pequeños, si bien pueden satisfacer necesidades puntuales, no se integran bien en la malla general de la población, además de imposibilitar la colocación de hidrantes.

10.1.3. Tipología de la red

Las redes serán siempre malladas, evitando la colocación de testers, ya que son lugares donde el agua tiene un elevado tiempo de retención, lo que da lugar a la formación de sedimentos, y a la eliminación del poder desinfectante del cloro residual.

En general, las tuberías se colocarán bajo aceras, para evitar el impacto negativo del tráfico sobre ellas. En las calles con una anchura de viario superior a 10 m se colocarán dos tuberías, una bajo cada acera, para evitar acometidas demasiado largas.

Las mallas que forman la red estarán convenientemente sectorizadas mediante válvulas, de manera que en el caso de que se presenten averías, el número de usuarios afectados sea mínimo, de forma que en cada calle los tramos no superen la longitud de una manzana y no sean mayores de 100 m.

Se incluirán válvulas de desagüe y ventosas. Las válvulas de desagüe deberán incorporar otra llave de corte que permita no vaciar toda la red, sino parte de ella.

Se colocarán hidrantes antiincendios sobre tuberías de 160 mm de diámetro mínimo, y estarán separados entre ellos una distancia máxima de 200 m.

10.1.4. Dimensionamiento de la red de agua

Para el dimensionamiento de la red de agua, se han utilizado las siguientes dotaciones medias:

Residencial	Dotación
Colectiva	250 l/hab.día
Unifamiliar	400 l/hab.día
Terciario, dotacional e industrial	Dotación
Superficie bruta	0,4 l/seg. ha

Las redes de abastecimiento de las distintas actuaciones se dimensionarán a caudal punta, obteniéndose el coeficiente punta mediante la fórmula:

$$Q \text{ punta (l/seg)} = 1,8 \times (Q_m + \sqrt{Q_m}), \text{ que ha de ser menor o igual a } 3 \times Q_m.$$

La presión máxima en cualquier punto de la red ha de ser menor o igual a 60 m.c.a.

La presión mínima en cualquier punto de la red, a caudal punta, ha de ser igual o superior a 25 m.c.a. En caso de que no se de esta circunstancia, o que el edificio a abastecer sea mayor de tres alturas, será necesario dotarlo de un grupo de presión.

La presión mínima en cualquier punto de la red, con dos hidrantes en funcionamiento, ha de ser igual o superior a 15 m.c.a.

10.1.5. Estimación de la demanda

SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL					
	Superficie	Viviendas	Habitantes	Dotación	Caudal (l/seg)
Residencial colectiva	17,03	1.749	4.172	250 (l/hab.día)	12,07
Residencial unifamiliar	79,81	1.628	3.884	400 (l/hab.día)	17,98
TOTAL		3.376	8.057		28,54

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL (Máximo)					
	Superficie	Viviendas	Habitantes	Dotación	Caudal (l/seg)
SU-NC-R-1 Cº SANTA MARTA	3,5	88	210	250 (l/ hab.día)	0,61
TOTAL	3,5	88	210		0,61

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL (Mínimo)					
	Superficie	Viviendas	Habitantes	Dotación	Caudal (l/seg)
SU-NC-R-1 Cº SANTA MARTA	3,5	71	169	250 (l/ hab.día)	0,49
TOTAL	3,5	71	169		0,49

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (Máximo)					
	Superficie	Viviendas	Habitantes	Dotación	Caudal (l/seg)
SUR-R.1	11,12	273	652	400 (l/ hab.día)	3,02
SUR-R.2	10,77	304	726	250 (l/ hab.día)	9,45
SUR-R.3 (Valdemalatos)	7,66	191	456	400 (l/ hab.día)	2,11
TOTAL		768	1.833		7,23

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (Mínimo)					
	Superficie	Viviendas	Habitantes	Dotación	Caudal (l/seg)
SUR-R.1	11,12	219	523	400 (l/ hab.día)	2,42
SUR-R.2	10,77	276	659	250 (l/ hab.día)	1,91
SUR-R.3 (Valdemalatos)	7,66	153	365	400 (l/ hab.día)	1,69
TOTAL		648	1.546		6,02

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (PAS)					
	Superficie	Viviendas	Habitantes	Dotación	Caudal (l/seg)
SUR-R-PAS-1 EL CANAL	6,16	109	260	400 (l/ hab.día)	1,20
SUR-R-PAS.2 SUD-1	9,33	375	895	250 (l/ hab.día)	2,59
SUR-AE-PAS-1 LOS PAULES	9,00	184	439	250 (l/ hab.día)	1,27
TOTAL		668	1.594		5,06

CAPACIDAD RESIDENCIAL			
	Máxima		
	Nº viviendas	Habitantes	Demanda l/sg
SUC	3.376	8.057	30,06
SU-NC	88	210	0,61
SUR + SUR PAS	1.436	3.428	12,29
TOTAL	4.900	11.695	42,96
	Mínima		
	Nº viviendas	Habitantes	Demanda l/sg
SUC	3.376	8.057	30,06
SU-NC	71	169	0,49
SUR + SUR PAS	1.316	3.1401	11,08
TOTAL	4.763	11.367	41,63

SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
	Superficie (m ²)	Sup edif (m ²)	Caudal l/seg
Montalvo I	36,7	262.538	14,68
Montalvo III	54,2	352.300	21,68
Carpihuero T-1	13,4	40.090	5,35
TOTAL	104,3	684.928	41,71

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
	Superficie (m²)	Sup edif (m²)	Caudal l/seg
SU-NC-AE-1 AZUCARERA	21,62	123.490	8,65
SU-NC-I-PAS-1 TAZA DE PLATA	1,64	9.924	0,66
TOTAL	23,26	133.414	9,31

SUELO URBANIZABLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
	Superficie (m²)	Sup edif (m²)	Caudal l/seg
SUR-I-1	17,41	78.506	6,97
SUR-I-2	23,50	104.355	9,40
SUR-AE-1	8,99	53.950	3,60
TOTAL	49,91		19,96

TOTAL A TECHO DE PLANEAMIENTO	Caudal máximo (l/seg)		Caudal mínimo (l/seg)	
	medio	punta	medio	punta
	113,93	224,30	112,60	221,79
Coeficiente punta	1,97		1,97	

10.2. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

La Red de Alta tensión de distribución parte de la Subestación Eléctrica del polígono industrial Montalvo en el término municipal de Salamanca. La potencia es de 45kV. Transcurre en instalación aérea paralela a la SA-20, en donde se abre en dos ramales. Uno continúa hacia el este, cruzando las vías ferroviarias, el sector SUR-AE-1 y se soterra desde el cruce con la autovía hasta límite con el municipio de Santa Marta de Tormes. El segundo ramal desde el polígono gira, soterrado, hacia el sur por la C/ Salamanca, donde se localiza un primer transformador de Media Tensión que da servicio al suelo industrial. Continúa hacia el núcleo residencial por espacios libres hasta un segundo transformador en la C/ Parque. La línea vuelve a ser aérea en el límite del suelo urbano entre la C/ Tiziano y el sector SUR-R-2 y así transcurre por la urbanización Navahonda, donde existe otro transformador en el Paseo Sierra de Francia, que da servicio a las urbanizaciones.

10.2.1. Estimación de la demanda

El cálculo de las redes de baja tensión en los Proyectos de Urbanización, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con dicha instrucción.

El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será alto y de una cuantía de 9.200 W por vivienda y 100 W/m² de construcción comercial, y 150 W/m² en los de uso Industrial

Teniendo en cuenta estas condiciones, se ha hecho una previsión de demanda en función de las previsiones de crecimiento previstas en la revisión.

Estos datos son orientativos, ya que no se han incluido los coeficientes de simultaneidad (reductores), ni las demandas de alumbrado de viario, zonas comerciales etc.

SECTOR	Clase de suelo	Uso predominante	Demanda Eléctrica KW
SU-NC-R-1	Urbano	Residencial	810
SU-NC-AE-1	Urbano	Terciario	18.523
SUR-R-1	Urbanizable	Residencial	2.512
SUR-R-2	Urbanizable	Residencial	2.797
SUR-R-3	Urbanizable	Residencial	1.757
SUR-I-1	Urbanizable	Industrial	11.776
SUR-I-2	Urbanizable	Industrial	15.653
SUR-AE-1	Urbanizable	Terciario	5.395

La sucesión temporal de la puesta en carga de los suelos determinará las necesidades de infraestructura eléctrica, que deberán ser consensuadas con la compañía suministradora.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en la normativa de la Compañía Suministradora de Energía.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución, y centro de transformación expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo prevista.

10.2.2. Disposición del tendido de media tensión

Para la red de media tensión se utilizará cable de aluminio de 1 x 240 mm², de 12/20 KV, tipo HEPR-Z1, que irá cosiendo cada uno de los centros de transformación, de forma que el suministro se realice desde dos puntos.

En las zonas urbanas discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias, no admitiéndose tendidos aéreos ni grapados a fachadas.

10.2.3. Centros de transformación

Se localizarán en terrenos de propiedad privada, de cesión a la Compañía suministradora, y se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación o bien subterráneos, resolviéndose su acceso directo desde la vía pública.

10.2.4. Disposición del tendido de baja tensión

Al igual que en el caso de la media tensión, su trazado será subterráneo, bajo las aceras, evitándose los tendidos aéreos y las líneas grapadas a fachadas.

Para la red de baja tensión se emplearán conductores tipo RV de Al de 240 mm² de sección, y de 0,6/1 KV.

10.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

10.3.1. Criterios de diseño

El alumbrado no se considerará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala al entorno circundante.

10.3.2. Geometría de la instalación

La disposición de los puntos de luz será pareada, tresbolillo o unilateral, en función de las características geométricas de la calle.

10.3.3. Componentes de la instalación

Las luminarias serán cerradas. Su diseño y tamaño se adecuarán a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar. Como norma general, se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio urbano. En las zonas verdes, se colocará protección antivandálica.

Las lámparas serán de sodio de alta presión, o las que tecnológicamente se muestren como más eficientes en relación con el consumo. El diseño de las luminarias será tal que minimice la contaminación lumínica del entorno, concentrando los haces de luz sobre los viales.

Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático, y se situarán próximos al centro de transformación, y contarán con elementos reguladores de flujo, y programadores, para potenciar el ahorro energético.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, bajo las aceras, embutidos en canalización plástica y disponiéndose arquetas de cruce de calzada.

10.4. FIRMES Y PAVIMENTOS

10.4.1. Tipos de firmes

Se recomienda la utilización de firmes con base de hormigón, pues su reposición, en el caso de ser necesario abrir zanjas para reparación de servicios, es mejor que la de firmes flexibles, y da lugar a menos asientos diferenciales que a la larga derivan en baches.

10.4.2. Secciones estructurales

En general, la sección estructural de las calzadas será:

- Explanada de suelo adecuado, compactado al 100% del PN.
- Subbase de arena de miga, de 15 cm de espesor.
- Base de hormigón, HM.12,5/P/20, de 20 cm de espesor, para el caso de tráfico ligero, 25 cm, para tráfico medio, y 30 cm para tráfico pesado.
- Riego de imprimación.
- 4 cm de MBC tipo G-20
- Riego de adherencia.
- 4 cm de MBC tipo D-12

Se consideran calles de tráfico ligero, los viales interiores de las urbanizaciones, de tráfico medio, los viales principales, y de tráfico pesado, los viales de interconexión entre actuaciones, rondas, etc.

La sección estructural de la acera es:

- Sub-base de arena de miga, de 15 cm de espesor
- Base de hormigón HM-12,5/P/20, de 15 cm de espesor
- Mortero de nivelación y agarre, M-350.
- Baldosas de terrazo.

La sección estructural de las bandas de aparcamiento ser igual a la de la calzada. El ancho de las bandas de aparcamiento en línea será de 2 en zonas residenciales y de 2,5 en zonas industriales.

En las zonas que se prevea tratamiento con adoquín, se empleará el tipo de adoquín indicado por el Ayuntamiento, siendo de 6 cm en zonas peatonales, y de 8 cm mínimo cuando se prevea tráfico sobre el mismo, y en las bandas de aparcamiento.

La sección estructural de zonas de adoquín será:

- Explanada de suelo adecuado, compactado al 100% del PN.
- Subbase de arena de miga, de 15 cm de espesor.
- Base de hormigón, HM.12,5/P/20, de 20 cm de espesor,
- Capa de arena de 4 cm de espesor.
- Adoquín de 8 cm en bandas de aparcamiento.

10.4.3. Anchura de viales

El ancho de los carriles de la calzada será no inferior a 3,00 metros, y el número de carriles irá en función del estudio de tráfico y velocidades.

Con el fin de mejorar la calidad ambiental de los viales, se propone que la anchura mínima de las aceras, sea de 2,5 m.

10.4.4. Delimitación de los viales

Se emplearán bordillos de granito para la delimitación de aceras y calzadas. En el caso de paso de peatones, o aceras con muchas salidas de garaje, se empleará bordillo rebajado de vado continuo, para evitar ondulaciones en la acera.

Las parcelas que no se van a edificar inmediatamente a continuación de la urbanización, así como las zonas verdes, se delimitarán con bordillo trasero dentro de la propiedad privada, para evitar el deterioro de las aceras.

Las isletas se delimitarán con bordillos. Los accesos a los pasos de peatones se indicarán con baldosas de botones.

En las zonas verdes siempre habrá viales tratados de tal forma que permita el acceso a las mismas a las personas de movilidad reducida, es decir, no podrán ser todos los viales de terrizo, arena u otros materiales que dificultan la circulación de sillas de ruedas, cochecitos, etc.

10.4.5. Señalización

Los proyectos de urbanización recogerán y estudiarán la señalización de tráfico tanto vertical como horizontal en su totalidad de acuerdo con las normas reguladoras de circulación de vehículos a motor.

Se contemplará la colocación de los rótulos de las calles de acuerdo al cartel tipo del Aytº, colocándose encada intersección en vista a todas las direcciones.

10.4.6. Mobiliario urbano y jardinería

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en vías de tránsito rodado que el propio Plan determine, como en el acondicionamiento de las zonas verdes.

Las zonas ajardinadas deberán contar con sistemas de riego automático. Así mismo deberá incluirse el mobiliario urbano adecuado. (Bancos papeleras, carteles y señalización, juegos infantiles etc....).

El Plan General establece como criterio que la inversión en tratamiento de las zonas verdes, espacios libres y mobiliario urbano será al menos el 50% de la inversión por m² de la realizada por m² en viales (incluyendo los servicios urbanos).

10.5. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

10.5.1. Sistema de saneamiento

La red de saneamiento de Carbajosa es mayoritariamente unitaria, vertiendo las pluviales al arroyo de los Requesenes, y las fecales al colector general de Santa Marta, de 1000 mm de diámetro (donde hay un caudalímetro para medir el caudal aportado). Desde aquí se conducen a la EDAR de Villamayor.

La red de Saneamiento incluye, con la construcción de un nuevo emisario, la recogida de aguas de los términos municipales de Arapiles y Las Torres.

Eventualmente, el colector conecta con el de la Margen Izquierda del río Tormes.

En las nuevas actuaciones se implantará, siempre que sea posible, el sistema separativo, vertiendo las pluviales generadas, al arroyo de los Requesenes.

Este arroyo, a su paso por el casco, calle Oeste, está entubado con 8 tubos de 1000 mm de diámetro, pasando a 10 tubos en su salida, por la confluencia del arroyo de Las Mozas.

10.5.2. Materiales empleados

Los materiales a emplear serán:

- Tubería de PVC hasta diámetros de 500mm. Justificando el cambio de material para diámetros mayores.
- Las acometidas domiciliarias serán de diámetro de 200 mm, de PVC.

10.5.3. Tipología de la red

Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de sentido en planta, cambios de pendiente, en perfil, y en todos aquellos puntos donde se conecten las acometidas, quedando expresamente prohibidas las acometidas ciegas a los colectores. La generatriz inferior de la acometida estará por encima de la generatriz superior del colector general, para evitar retrocesos en la red.

Las tapas de los pozos serán de fundición, adecuadas a su uso, según estén instaladas en calzada o acera, y llevarán la leyenda de Saneamiento, Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, el Año y el escudo del Ayuntamiento.

Se colocarán cámaras de limpieza en las cabeceras de todos los ramales de la red de fecales.

El diseño de los colectores se hará adaptando la pendiente a la pendiente del terreno, para minimizar el movimiento de tierras, teniendo en cuenta que la velocidad mínima del agua no sea inferior a 0,60 m/seg para evitar sedimentaciones y menor de 3 m/seg, en el caso de fecales y 5 m/seg en el caso de pluviales, para evitar erosiones.

Todas las parcelas tendrán una acometida independiente a la red de pluviales. Es decir, en cada una de las parcelas, habrá dos acometidas de saneamiento, una de pluviales y una de fecales.

10.5.4. Sumideros

Se recomienda la colocación de sumideros cada 35 m de calzada, o cada 200 m² de superficie de viario.

En las redes unitarias, los sumideros serán sifónicos para evitar la aparición de olores.

10.5.5. Vertidos industriales

Los vertidos industriales a la red deberán ser controlados para evitar tanto los atascos de la misma como la destrucción de los microorganismos que trabajan en la depuración de las aguas, o la destrucción de los mismos colectores. Para ello, deberá haber una arqueta visitable previo al vertido a la red, donde los servicios municipales puedan tomar muestras para su análisis.

10.5.6. Determinación de los caudales de cálculo

Red de Fecales

La red de fecales se dimensionará para evacuar el caudal punta del agua de abastecimiento. El diámetro mínimo a emplear será de 300 mm, y este diámetro permitirá en general la evacuación de todos los caudales de fecales generados en las nuevas actuaciones.

Sin embargo, habrán de estudiarse los colectores principales que reciban aportaciones de varias actuaciones para determinar el diámetro a emplear.

Red de Pluviales

Determinación de la intensidad de lluvia de proyecto.

Con objeto de dimensionar los colectores, se procederá al establecimiento de la intensidad de lluvia de proyecto. Para ello se utilizará el método de la Instrucción 5.2 IC, con el apoyo del Mapa para el Cálculo de Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular.

Para el dimensionamiento de la red de pluviales, se utilizará un período de retorno de 10 años, habitual para el dimensionamiento de redes de alcantarillado.

Del mencionado "Mapa para el Cálculo de Precipitaciones Máximas Diarias en la España Peninsular", se tiene que para la zona de Carbajosa, el valor medio de la máxima precipitación diaria anual es 35 mm/día. El coeficiente de variación es 0,34, y para el períodos de retorno estudiado, el factor de ampliación es 1,423.

La precipitación máxima diaria en Carbajosa, para este período de retorno, es de $P_0 = 49,81$ mm/día.

Considerando el tiempo de escorrentía igual al de concentración (15 minutos), y que el cociente I_1 / I_d vale 10 en esta zona, aplicando el Método de la Dirección General de Carreteras, se tiene una intensidad de lluvia de proyecto

$$I_t / I_d = (I_1 / I_d)^{(A)}$$

Donde $A = (28^{0,1} - t^{0,1}) / 0,395$ y
t es el tiempo de concentración en horas.

$$I_d = 49,81 / 24 = 2,075$$

$$I_t = 2,075 \times 10^{1,33} = 44,363 \text{ mm/h}$$

Para convertir la lluvia en caudal se utiliza el método hidrometereológico y se emplea la fórmula:

$$Q = c \times I \times A / 0,3$$

Siendo c el coeficiente de escorrentía considerado,

I : Intensidad de lluvia de proyecto en mm/h

A: Superficie de la cuenca vertiente en Ha.

El denominador 0,3, propuesto en la Instrucción, es para tener en cuenta las puntas de precipitación.

El coeficiente de escorrentía medio considerado, será:

Tipo de superficie	Coeficiente
Viales	0,9
Zonas industriales	0,8
Zonas residenciales y de equipamiento	0,6
Zonas verdes	0,2

10.5.7. Evacuación de las aguas pluviales

El sistema de saneamiento a implantar será separativo. Las aguas negras se depurarán, y las pluviales, con permiso de la Confederación Hidrográfica del Duero, y teniendo en cuenta las consideraciones que tengan oportuno señalar, se incorporarán a los cauces próximos.

10.5.8. Determinación de los caudales generados en las nuevas actuaciones

En las tablas expuestas a continuación se hace una valoración de los caudales generados en las nuevas actuaciones, para poder hacer un primer dimensionamiento de las redes de pluviales y fecales necesarias. Una vez se definan los sectores con precisión, se puede afinar el dimensionamiento, al trazar los colectores por los viarios. Únicamente se han representado los colectores principales.

SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

		Superficie (Ha)	Q Pluviales l/seg
R1	Casco urbano centro	4,1	363,78
R2	Casco urbano perímetro	16,6	1.473,04
R3	Urb Navahonda	27,5	2.439,97
R4	Urb. Cerrosol.	5,2	461,38
R5	Urb. Albahonda	70,3	6.237,44
R8	La Ladera	29,4	2.608,54
R9	Las Remudas	20,9	1.854,37
R11	Las Cortinas	1,0	88,73
I3	Casco urbano mixto	4,3	381,52

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO + SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

	Superficie (Ha)	Q Pluviales l/seg
SU-NC-1.R Cº SANTA MARTA	3,53	313,61
SUR-R.1	11,12	986,35
SUR-R.2	10,77	955,43
SUR-R.3	7,66	679,33
SUR-R-PAS-1 EL CANAL	6,16	546,23
SUR-AE-PAS-1 LOS PAULES	9,00	798,53
SUR-R-PAS.2 SUD-1	9,33	827,37

SUELO URBANIZABLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.		
	Superficie (Ha)	Q Pluviales (l/seg)
SUR-I-1	17,41	2.060,16
SUR-I-2	23,50	2.780,54
SUR-AE-1	8,99	1.031,69

SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS.		
	Superficie (Ha)	Q Pluviales (l/seg)
Montalvo I	36,7	4.341,66
Montalvo III	54,2	6.411,93
Carpihuero T-1	13,4	1.580,90

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS.		
	Superficie (Ha)	Q Pluviales (l/seg)
SU-NC-AE-1 AZUCARERA	21,62	2.558,23

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE no incluidos en sectores		
	Superficie (Ha)	Q Pluviales (l/seg)
SG-EL-SUR-1a-C	2,72	80,44
SG-EL-SUR-1b-C	1,29	38,15
SG-EL-SUR-1c-C	2,57	76,01
SG-EL-SUR-2a-Z	3,99	118,01
SG-EL-SUR-2b-Z	0,55	16,27
SG-EL-SUR-5-Z	1,55	45,84
SG-EQ-SUR-2a-G	0,70	20,70
SG-EQ-SUR-2b-G	0,70	20,70

10.6. DEPURACIÓN

Carbajosa vierte a la depuradora de Salamanca. En general, debido a los elevados costes de mantenimiento que tienen las depuradoras individuales, se procurará evitar la implantación de depuradoras en actuaciones individuales.

En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente a la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto.

La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg. de O2 disuelto absorbido en 5 días a 18°.
- El nitrógeno expresado en N- y NH4+ no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido, deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue la licencia.

Los vertidos industriales tendrán una depuración de forma que el vertido cumpla los siguientes parámetros:

- 0,1 mg/l de Pb;
- 0,1 mg/l de Fe;

- 0,5 mg/l de Cu;
- 5 mg/l. de Zn;
- 0,001 mg/l. de fenol;
- 0,2 mg/l. de As;
- 0,5 mg/l. de Cr;
- 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos hidrogenados y sus derivados halógenos.
- La temperatura de medición será inferior a 25°.

Además de las condiciones anteriores, en toda la Red de Saneamiento del Término municipal, será de aplicación el Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

10.7. RED DE RIEGO

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño y cálculo de una red de riego para las zonas ajardinadas y arbolado en la vía pública.

La red de riego será separativa, considerando como tal la que tiene un aporte de agua diferente del agua potabilizada, bien sea desde canales de riego, sondeos y otras formas alternativas. Cuando se justifique la imposibilidad de contar con una fuente de agua no potable, la red de riego podrá tomar el aporte necesario de la red de agua potable. Para poder conectar la red de riego a la de distribución será necesario tener otro sistema alternativo dispuesto. Si no se diera este caso la red no sería de riego sino de distribución.

La red de riego se compondrá al menos de:

- Circuito principal
- Circuitos de cada jardín

Los sistemas serán automáticos y se colocarán programadores y contadores en cada uno de los jardines a regar.

La red dispondrá de un sistema de filtrado a inicio de la red de fácil limpieza y registro.

Las tuberías serán de polietileno y piezas especiales del mismo material para una presión de 4 atm. El resto de las condiciones será de aplicación lo estipulado para la red de Abastecimiento y distribución de agua.

10.8. RED DE TELECOMUNICACIONES

Hay dos compañías que dan servicio de telefonía e internet con fibra óptica en el municipio de Carbajosa de la Sagrada: Telefónica y Ono. Ambas compañías cuentan con una acometida al noroeste del municipio, en el polígono industrial de Montalvo. Las redes soterradas llegan a sendos puntos de distribución del servicio de telecomunicaciones: Telefónica junto al Cementerio y Ono en la calle Gil de Ontañón. Telefónica cuenta con una segunda proveniente de Santa Marta de Tormes con una acometida a un distribuidor en Albahonda.

10.9. RED DE GAS

La distribución de Gas en el término municipal cuenta con tres redes diferenciadas: de alta, media y baja presión. La empresa suministradora es Gas Natural.

La red de Alta Presión (entre 5 y 16 kg/cm²), discurre al norte del término municipal entre los polígonos (carretera SA-20), atravesando la antigua azucarera paralela al arroyo de los Requesenes, y conectando con el municipio de Santa Marta de Tormes en la Avenida de Segovia.

La red de Media Presión (entre 0,5 y 4 kg/cm²) discurre por los suelos industriales y terciarios, los barrios de La Ladera y La Calzada, y las urbanizaciones de Albahonda y Navahonda. Los nuevos sectores R1, R2 y R3 deberán conectarse a esta red.

La red de Baja Presión (hasta 0,15 kg/cm²) circula por el casco tradicional; el sector R-PAS-2 se conecta a esta red.

11. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

La propuesta del Plan General en cuanto a la protección del patrimonio histórico y cultural se concreta en un Catálogo que engloba edificios, sitios históricos y yacimientos arqueológicos, y en el establecimiento de la regulación detallada de los elementos protegidos.

11.1. EDIFICIOS CATALOGADOS

El objeto del Catálogo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos.

En el Municipio no existen a penas elementos valiosos o significativos que sean susceptibles de protegerse y conservarse, únicamente se incluye en el Catálogo la Iglesia de San Pedro.

Se instrumentan determinaciones normativas que regularán las condiciones de edificación, uso y tramitación que serán de aplicación a cualquier intervención a realizar sobre los elementos incluidos en el Catálogo.

Se establecen con carácter general tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental. Regulándose en cada uno de ellos de forma diferenciada los cambios de uso y las obras permitidas.

- La **protección integral** tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Es de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.
- La **protección estructural** tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.
- La **protección ambiental** se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

11.2. SITIO HISTÓRICO

Se engloba en este apartado la protección de los terrenos con declaración de Sitio Histórico que se encuentran dentro del término municipal. La Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León define como *Sitio Histórico*: lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado, tradiciones populares, creaciones culturales o literarias, y a obras del hombre que posean valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.

En el municipio se encuentra una parte del *Sitio histórico: Campo de Batalla de los Arapiles*, con declaración de Bien de Interés Cultural, de fecha 27 de enero de 1994, al que se asigna la máxima protección.

11.3. LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

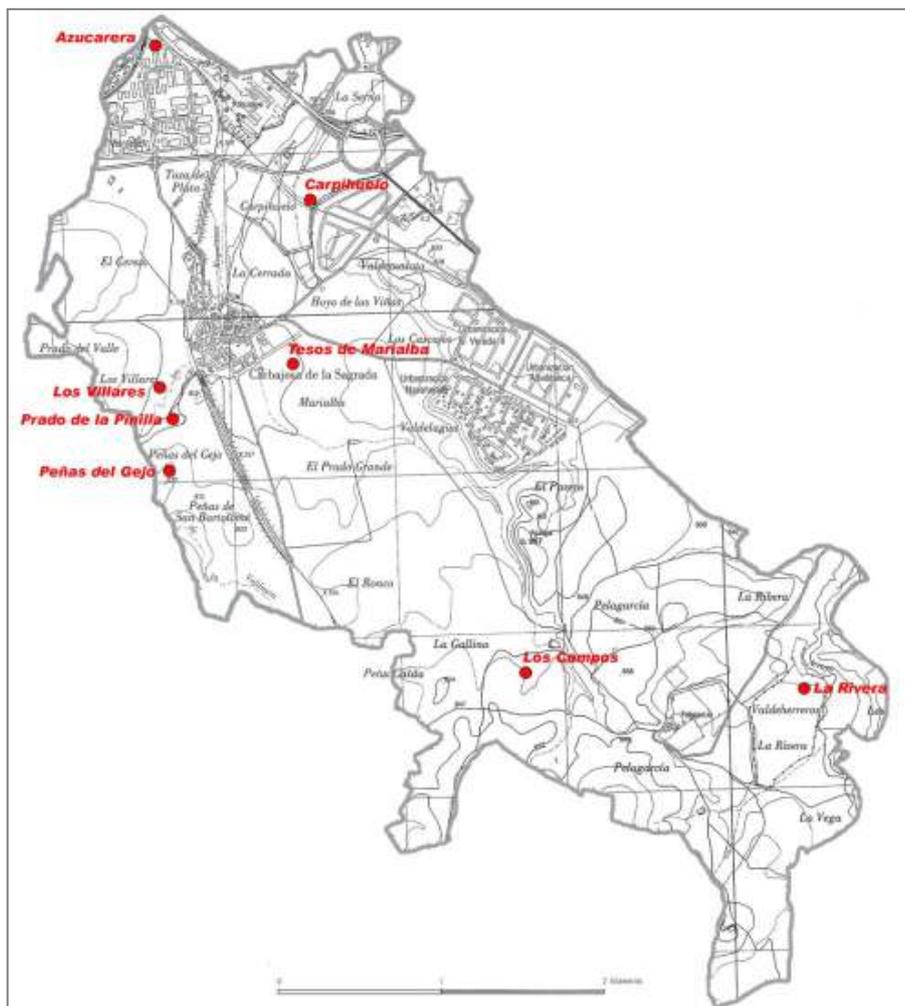
Se ha realizado una prospección intensiva en los yacimientos arqueológicos inventariados en el "Inventario Arqueológico de Castilla y León", con el fin de delimitar con más detalle sus límites y precisar sus características materiales y culturales. Paralelamente se ha llevado a cabo una prospección selectiva en aquellos terrenos del término municipal, que se prevé incorporar en un futuro al proceso urbano (suelos urbanizables), centrandose además una especial atención a los

topónimos mayores y menores del MTN susceptibles de indicar la existencia de algún asentamiento humano antiguo de interés arqueológico.

Los trabajos se han desarrollado en campo y gabinete. A partir de estos trabajos, se ha realizado "**Informe de Prospección Arqueológica**", consistente, fundamentalmente, en la elaboración de un Catálogo de los yacimientos existentes en el término municipal, así como las Normas de Protección aplicables a cada uno de ellos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Este Informe se ha incorporado íntegramente al documento de Información de los trabajos de revisión del PGOU.

En base a estos trabajos se han acotado con mayor precisión la importancia de los vestigios, habiéndose modificado la zona a proteger de acuerdo con los hallazgos prospectados. La propuesta de catalogación contenida en el informe contempla los siguientes yacimientos:

- La Pinilla (Peñas del Gejo)
- Azucarera de Salamanca
- Tesos de Marialba
- Los Villares
- Teso de San Bartolomé (Prado de la Pinilla)
- Carpihuelo
- La Vega (La Rivera)
- Los Campos



12. RESUMEN EJECUTIVO

12.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Se clasifica como suelo urbano el suelo clasificado como suelo urbano en el planeamiento anterior y además se incluyen los sectores clasificados como suelo urbanizable que en la actualidad han adquirido, en ejecución del planeamiento, la condición de suelo urbano consolidado. Estos ámbitos son los siguientes:

Residenciales

- Sector R-4, Cerrosol
- Sector R-5, La Calzada- Albahonda
- Sector R-8, La Ladera
- Sector R-9, Las Remudas
- Sector R-11, Las Cortinas

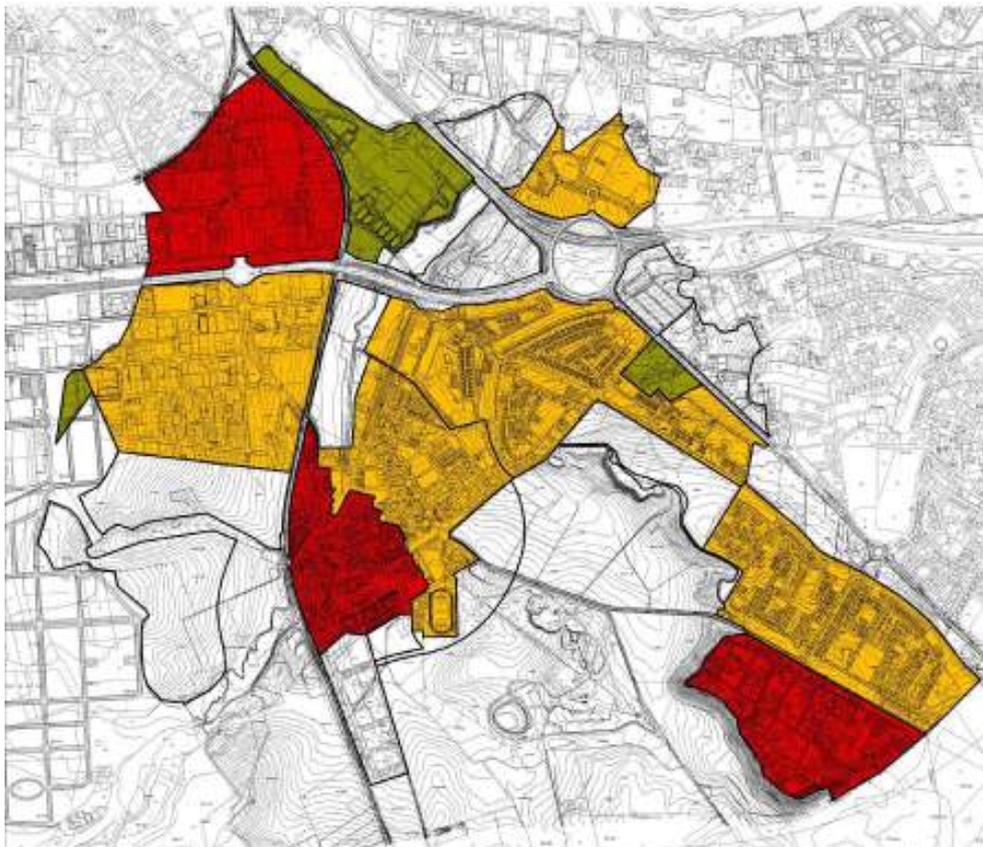
Actividades económicas

- Sector I-4, Taza de Plata (Montalvo III)
- Sector T-1, Carpihuelo

Tienen la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos del casco tradicional identificados en el Plan que se revisa como R-1 y R-2 y el listado anterior de los sectores urbanizables.

Se consideran como suelo urbano no consolidado dos ámbitos así clasificados en el Plan que se revisa: Camino de Santa Marta (R-6), y Azucarera, así como el sector Apéndice Sector I-4. Taza de Plata, que recoge el ámbito delimitado en el expediente de Modificación con Ordenación detallada del PGOU, cuya urbanización se está realizando.

Aparecen en la imagen adjunta en color verde.



En los dos primeros ámbitos, aun cumpliendo las determinaciones establecidas en la legislación vigente para ser considerados como suelo urbano, es necesaria la realización de actuaciones de urbanización y obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, mereciendo la categoría de suelo urbano no consolidado. Para estos ámbitos el Plan remite la definición de su ordenación detallada a la redacción de planeamiento de desarrollo (PERI), teniendo en cuenta la singularidad de los enclaves a ordenar.

El sector Apéndice Taza de Plata se encuentra en la actualidad en ejecución.

12.2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

Se han delimitado una serie de ámbitos concretos, coincidentes con ámbitos procedentes de desarrollos previstos en el planeamiento vigente, y que se encuentran en la actualidad en desarrollo con mayor o menor grado de ejecución material; en estas zonas el Plan General asume las ordenaciones fijadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, siendo de aplicación las ordenanzas contenidas en los respectivos documentos de planeamiento de desarrollo *Plan Parcial o Modificación del Plan General*.

Atendiendo al grado de desarrollo de las actuaciones previstas estos ámbitos aún pendientes de ejecución y desarrollo se consideran como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable.

Se identifican en los planos con el epígrafe PAS (planeamiento asumido).

Los ámbitos delimitados son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado

- SU-NC-I-PAS-1

Suelo urbanizable

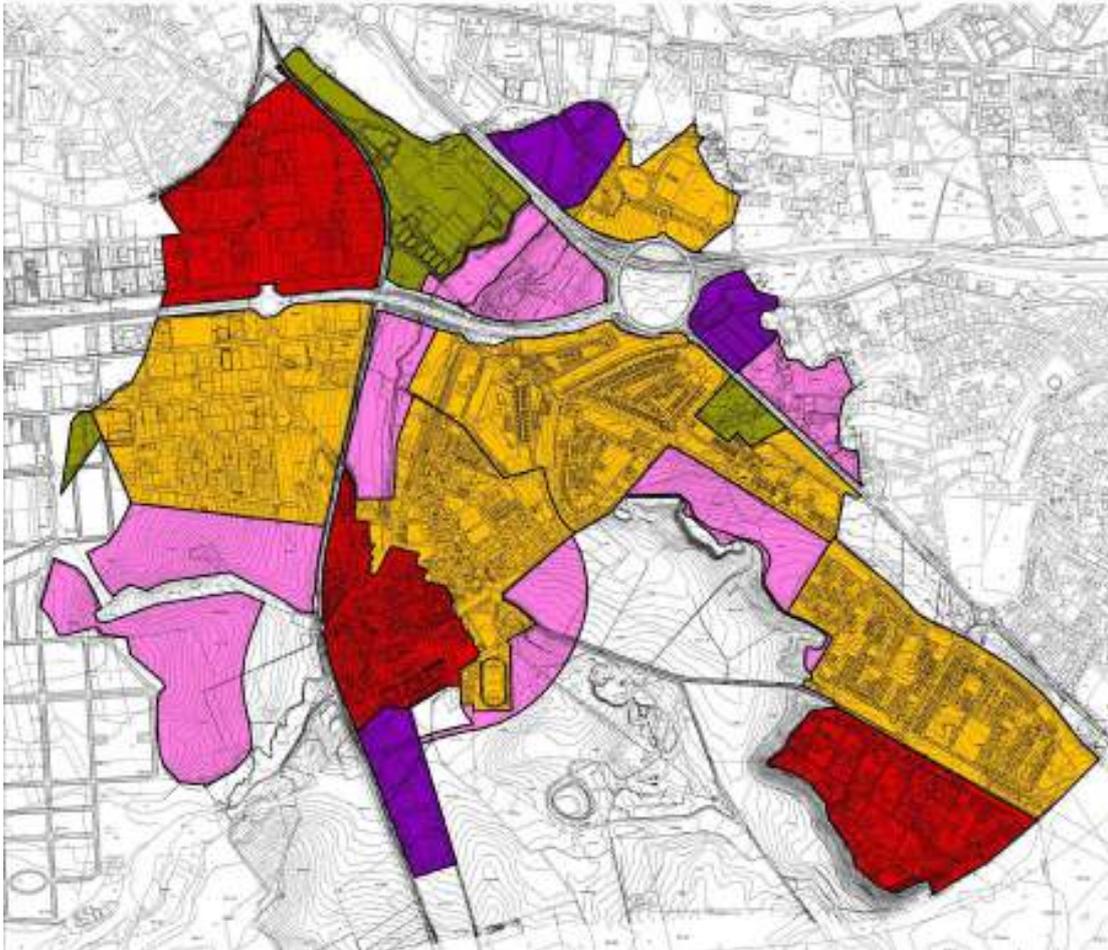
- SUR-R-PAS-1, Sector R-10. El Canal
- SUR-R-PAS-2, Sector SUD-1. Camino de Arapiles
- SUR-AE-PAS-1, Sector T-2. Los Paúles

Los sectores de suelo urbanizable aparecen en la imagen adjunta en color magenta.

12.3. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Una vez agotado el modelo previsto en el Plan que se revisa, la revisión propone un modelo de crecimiento que por un lado da continuidad al modelo anterior ocupando los terrenos próximos al suelo ya transformado que además no poseen valores naturales remarcables para ser considerados como suelo rústico protegido, y por otro lado favorece y refuerza la estructuración de los diferentes ámbitos ya ejecutados, creando ejes estratégicos de conexión entre los nuevos tejidos y los existentes.

Están señalados en la imagen adjunta en color rosa claro.



12.4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 53 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el 156.1 de su Reglamento, establecen que el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento¹, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

Se considera que constituyen modificación del régimen urbanístico vigente en este Municipio las determinaciones que comporten:

- a) Cambio en la clasificación del suelo
- b) Modificación en la calificación de los usos en cualquier categoría de suelo rústico
- c) Delimitación de terrenos como sistemas generales en cualquier clase de suelo

¹ a) Actos constructivos

1º.- Las obras de construcción de nueva planta

2º.- Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía

3º.- Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes

4º.- Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente

b) Actos no constructivos

1º.- La modificación del uso de construcciones e instalaciones

- d) Modificación de la densidad máxima de edificación para usos privados establecida para un sector de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado.
- e) Modificación en las condiciones de uso, edificabilidad, volumen y ocupación de una zona de ordenanza

En aplicación de las determinaciones de la legislación urbanística se propone las siguientes áreas en las que debe ser de aplicación la suspensión de licencias señalada en los artículos 53 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el 156.1 del Reglamento de Urbanismo:

Propuesta de áreas afectadas por la suspensión de licencias:

- **Suelo rústico**

La suspensión de licencias únicamente será de aplicación en aquellas zonas incluidas en esta categoría de suelo rústico y que en el Plan General que se revisa tuvieran otra calificación.

- **Suelo urbanizable**

- SUR-R-1..... Residencial
- SUR-R-2..... Residencial
- SUR-R-3..... Residencial
- SUR-I-1 Industrial
- SUR-I-2 Industrial
- SUR-AE-1 Actividad económica

- **Suelo urbano**

- Áreas de planeamiento remitido
 - PERI-1, SU-NC-R-1. Camino de Santa Marta
 - PERI-3, SU-NC-AE-1. Azucarera
- Ámbitos incluidos en actuaciones aisladas
- Todas aquellas zonas en las que se produzcan cambios en la zona de ordenanza que impliquen modificaciones de uso, edificabilidad, volumen y ocupación.

- **Sistemas generales**

Todos los terrenos destinados a sistemas generales en cualquier clase de suelo, ya sean viarios, espacios libres, dotacionales o de infraestructuras y que no estuvieran previstos en el planeamiento que se revisa.

La suspensión de licencias no afectará a solicitudes que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente establecido por el Plan General de Ordenación Urbana, como a las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana que se apruebe inicialmente.

13. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE DENSIDAD DE EDIFICACIÓN, VARIEDAD DE USO Y VARIEDAD TIPOLOGICA

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en sus artículos 86 y 86bis, relativo a las determinaciones de ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, establece que, para cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General deberá fijar:

- Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, que en el caso de Carbajosa de la Sagrada no podrá superar los 7.500 m² por hectárea.
- Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública, y que debe ser igual o superior al 10 por ciento.
- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar también:

- Densidad máxima y mínima de población o números máximo y mínimo de viviendas por cada hectárea del sector, que para Carbajosa de la Sagrada se limita entre 44 y 20 viviendas por hectárea.
- Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante:
 - En suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el Plan General.
 - En suelo urbanizable debe ser igual o superior al 20 por ciento de la edificabilidad.

13.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

13.1.1. Suelo urbano no consolidado

El Plan General establece la intensidad máxima edificatoria en función del modelo de crecimiento previsto y siempre dentro de las limitaciones legales.

El Plan General delimita dos sectores de suelo urbano no consolidado remitidos a planeamiento de desarrollo, para los que se establece el índice de edificabilidad y, cuando el uso predominante es residencial, la densidad máxima y mínima de viviendas a los que deberá ajustarse el planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Sector		RUCyL			PGOU		
		E máxima m ² /Ha	Densidad (viv/Ha)		E máxima m ² /Ha	Densidad (viv/Ha)	
			Máxima	Mínima		Máxima	Mínima
SU-NC-1.R	Residencial	7.500	50	20	4.000	25	20
SU-NC-AE-1	A. Económicas	7.500			6.000		

La edificabilidad máxima de cada sector de suelo urbano no consolidado es inferior a la máxima establecida por el Reglamento de Urbanismo para municipios de población inferior a 20.000 habitantes. Así mismo la densidad de viviendas que se fija entre 25 y 20 viviendas/hectárea, está comprendida entre los límites de 50 y 20 viviendas/hectárea establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.1.2. Suelo urbanizable

En suelo urbanizable se ha asignado el índice de edificabilidad en base a la relación de cada sector con la ciudad y con el modelo de ocupación previsto, tanto por densidad como por tipología edificatoria.

Sector	Uso predominante	PGOU			RUCyL		
		E m ² /Ha	Densidad (viv/Ha)		E m ² /Ha	Densidad (viv/Ha)	
			máx.	mín.		máx.	mín.
SUR-R.1	Residencial	4.000	25	20	7.500	50	20
SUR-R.2	Residencial	6.000	44	40			
SUR-R.3	Residencial	4.000	25	20			
SUR-I-1	Industrial	4.600			7.500		
SUR-I-2	Industrial	4.600					
SUR-AE-1	A. Económicas	6.000					

E: edificabilidad máxima del sector

La edificabilidad máxima de cada sector de suelo urbanizable delimitado por el Plan General es inferior a la máxima establecida por el RUCyL para municipios de población inferior a 20.000 habitantes.

13.2. VARIEDAD DE USO

El artículo 86 del RUCyL establece que el porcentaje de variedad de uso en cada sector no podrá ser inferior al 10 por ciento del aprovechamiento, entendiendo por éste la superficie máxima edificable del sector, no pudiendo incluirse en dicho porcentaje la reserva para viviendas de protección pública.

En la ficha que establece las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se han fijado índices de variedad de uso como porcentajes máximo y mínimo de edificabilidad que se debe destinar a usos distintos del predominante. Se establecen los siguientes índices de variedad de uso:

Sectores residenciales

Sector	Clase de suelo	Variedad usos (% sobre E total)		
		Uso	máximo	mínimo
SU-NC-1.R	Urbano no consolidado	Terciario	20	10
SUR-R.1	Urbanizable	Otros usos	20	10
SUR-R.2	Urbanizable	Otros usos	20	10
SUR-R.3	Urbanizable	Dotacional privado	25	10

Sectores de actividades económicas

Sector	Clase de suelo	Variedad usos (% sobre E total)		
		Uso	máximo	mínimo
SU-NC-AE-1	Urbano no consolidado	Industrial	30	10
SUR-I-1	Urbanizable	Terciario	20	10
SUR-I-2	Urbanizable	Terciario	20	10
SUR-AE-1	Urbanizable	Industrial	30	10

E: edificabilidad máxima del sector

13.3. VARIEDAD TIPOLÓGICA

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece la obligatoriedad de destinar al menos el 20% de la edificabilidad del sector a topologías edificatorias diferentes de la predominante; en este sentido se ha fijado en algunas fichas la distribución concreta de las tipologías edificatorias a materializar dentro de los porcentajes establecidos, dejando en otras que sea el documento que define la ordenación detallada (Plan Parcial) el que realice la distribución de las mismas, obligando como condición vinculante al desarrollo el cumplimiento de este apartado.

Sector	Clase de suelo	Variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)	
SU-NC-1.R	Urbano no consolidado	Vivienda colectiva	30 %
		Vivienda unifamiliar	60 %
SUR-R.1	Urbanizable	Vivienda colectiva	20 %
		Vivienda unifamiliar	60 %
SUR-R.2	Urbanizable	Vivienda colectiva	60 %
		Vivienda unifamiliar	20 %
SUR-R.3	Urbanizable	Vivienda colectiva	30 %
		Vivienda unifamiliar	60 %

14. RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

El artículo 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo a la reserva para viviendas con protección pública:

1. *El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.*
2. *No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:*
 - a) *En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.*
 - b) *En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 20 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.*
 - c) *La aplicación de lo previsto en este apartado exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.*

La revisión del Plan General establece para cada sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable la obligación de destinar un mínimo del 30 por ciento de la edificabilidad residencial a viviendas con protección pública (VPP).

Suelo urbano no consolidado

Sector	Índice de integración social
SU-NC-R-1	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP (mínimo)

Suelo urbanizable

Sector	Índice de integración social
SUR-R-1	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP (mínimo)
SUR-R-2	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP (mínimo)
SUR-R-3	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP (mínimo)

15. RESERVA PARA LA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

El artículo 84 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que el PGOU debe delimitar reservas de terrenos de cualquier clase para ampliar los patrimonios públicos de suelo. El artículo 377 del RUCyL establece que esta reserva implica la declaración de utilidad pública y de la necesidad de urgente ocupación, a efectos expropiatorios, de los terrenos incluidos en la reserva, por un plazo máximo de cuatro años, así como la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración titular del patrimonio; si el procedimiento expropiatorio no se ha iniciado en cuatro años, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

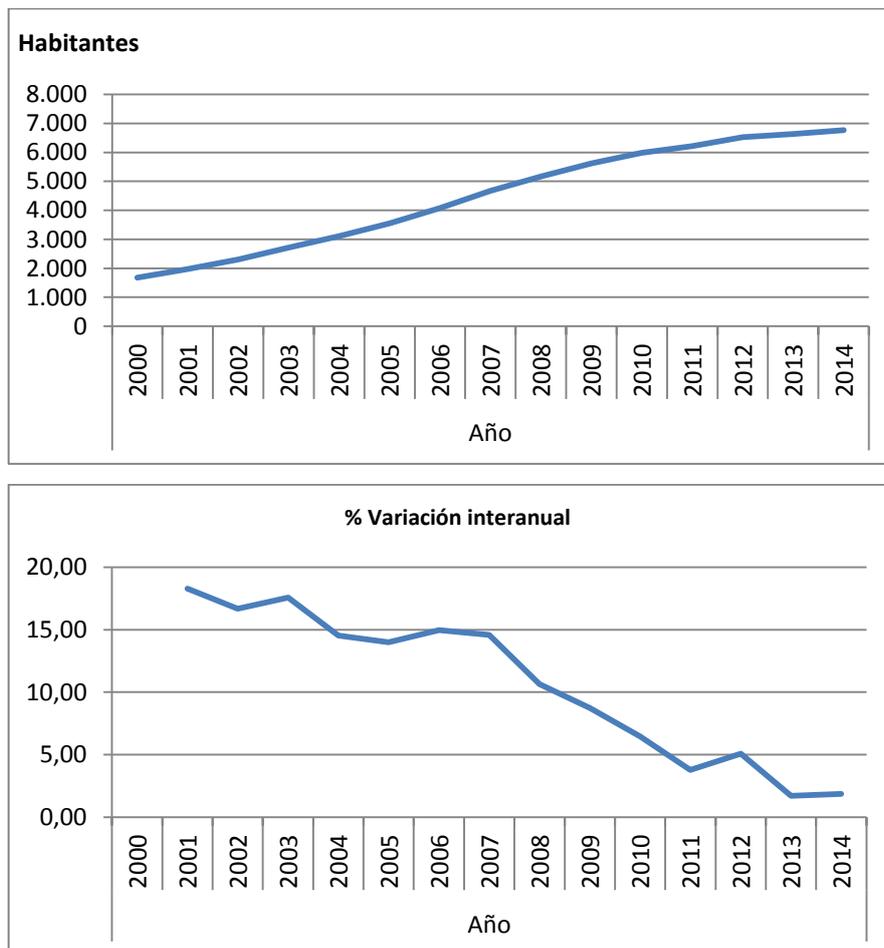
El artículo 372 RUCyL establece que integran el patrimonio público de suelo, entre otros (apartado b.3) los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas y por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio. Para dar cumplimiento al artículo 84 bis del RUCyL, se designa como reserva para ampliación del patrimonio público de suelo los terrenos destinados a la obtención del nuevo Cementerio (SG-EQ-SR1-V), a los efectos de su obtención como Sistema General.

16. CAPACIDAD RESIDENCIAL

16.1. DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL

La capacidad de población del Plan General se ha ajustado partiendo de una proyección de población en un escenario contenido, que refleja el crecimiento real de los últimos años y de la necesidad de viviendas generada por el incremento de población previsto.

La población de Carbajosa ha mantenido un crecimiento constante en torno al 5% entre los años 1960 y 1992, año en el que dicho crecimiento comienza a superar el 10%. A partir de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, en el año 2001, se registran los mayores incrementos de población, alcanzando variaciones interanuales que superan el 18%; en el último quinquenio ha disminuido el ritmo de crecimiento anual, estabilizándose hasta alcanzar una población de 6.763 habitantes en el año 2014.



La población del municipio es una población joven, procedente en gran medida de Salamanca (40,74%) y de otros municipios de la provincia (42,50%), mientras que tan sólo el 5,02% es inmigrante de otros países.

La estimación de la población futura del municipio en un escenario conservador, que mantuviera la tasa de crecimiento anual acumulada de los cinco últimos años del 0,025, alcanzaría los 9.975 habitantes en el año 2030; un escenario más optimista en cuanto a la llegada de nueva población, que mantuviera una desaceleración más pausada, como se recoge en el estudio demográfico contenido en el documento de información, supondría que Carbajosa alcanzara los 11.000 habitantes en el mismo periodo.

El tamaño medio del hogar en Carbajosa de la Sagrada ha seguido una tendencia descendente como en la mayoría de los municipios, aunque está por encima de la media de la Comunidad. Entre 1991 y 2001 pasa de 3,35 personas por hogar a 2,78, lo que supone una reducción de 0,12 centésimas por año; este ratio de habitantes/hogar se ha mantenido estable en los últimos años, aunque, con los últimos informes del INE, es previsible la tendencia descendente para los próximos años.

Si se sigue esta decreciente, con una reducción interanual de 0,02 centésimas, disminución menor que la media provincial, supondría que en el 2030 el tamaño de los hogares sería de 2,39 personas por hogar, que por otra parte debería ser el objetivo a conseguir, respondiendo a la estimación de mantenimiento y recuperación de la población, en consonancia con la proyección realizada, y no una pérdida imparable de habitantes.

Considerando la población proyectada para 2030 en el escenario conservador (9.975 personas) entre 2,39 personas por hogar, serían necesarias 4.105 viviendas para ese año.

Tal como se recoge en los datos de licencias concedidas contenidos en el análisis de la evolución de la vivienda contenido en la memoria de información, entre los años 2005 y 2014 en Carbajosa, se han construido 1.035 nuevas viviendas, lo que supone una media de 103 viviendas/año, aunque su distribución temporal, tal como se explica en dicho estudio, no ha sido uniforme.

En términos generales, las oscilaciones del sector inmobiliario también han tenido reflejo en Carbajosa. A partir de 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis económico financiera, hay un descenso brusco de las licencias tramitadas, pasando de 422 viviendas del año anterior a 11; el descenso continua en los años siguientes, habiendo comenzado una leve recuperación en el número de viviendas a partir del año 2013.

El parque de viviendas principales a finales de 2011 (Censo de Población y Viviendas del INE) era de 3.000 unidades, de las que 2.330 eran principales, lo que supone un 77% del total. Entre esa fecha y finales de 2014, según datos del Ayuntamiento, únicamente se han solicitado licencias de obra para un total de 18 viviendas, en el supuesto de que todas se hubieran ejecutado y que sean principales, en la actualidad debería de haber un parque de viviendas principales de 2.348 unidades, por lo que sería necesario construir otras 1.756 viviendas principales para dar respuesta a las necesidades de la población futura.

El Censo de Viviendas de 2011 también reflejaba que había 465 viviendas vacantes, sin considerar la vivienda secundaria a disposición de residentes temporales. Se desconoce cómo habrá evolucionado ese stock y si parte del mismo está destinado a segunda residencia, pero es muy posible que gran parte de él esté todavía disponible, con aumento tras la crisis inmobiliaria. En todo caso, estas unidades no son suficientes para cubrir la estimación en el escenario elegido para quedar del lado de la seguridad, aún en el hipotético caso de que todas entrasen el mercado inmobiliario, en condiciones competitivas, si su estado de conservación fuese bueno.

Considerando que la proporción de vivienda no principal se mantiene en un 20%, la necesidad total de viviendas para el año 2030 en el escenario de una previsión de 9.975 habitantes, sería de 4.926 viviendas, que si consideráramos un escenario más optimista podría alcanzar las 5.532 viviendas totales.

16.2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El Plan General es un documento estratégico en cuanto a la definición del modelo de preservación y ocupación de suelo, que es el resultado de un diagnóstico del municipio y de la definición de objetivos a largo plazo, y que no debe responder únicamente a cuestiones de oportunidad o demandas concretas de crecimiento.

Se ha establecido un modelo residencial con un crecimiento compacto, que conecte las urbanizaciones aisladas de la ciudad provenientes de otros tiempos y otros modelos de ocupación de suelo.

El cálculo de la capacidad residencial prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, considerando que se desarrollan todos los sectores previstos, se ha realizado aplicando los siguientes criterios:

- En suelo urbano consolidado se han considerado las viviendas existentes y el posible incremento en caso de que se consolidasen los solares existentes. Se han considerado las viviendas previstas en ámbitos procedentes de la ejecución de sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa, que no han consolidado la edificación.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable cuya ordenación detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, para los que se ha establecido densidad máxima de viviendas por hectárea, se ha considerado que la ordenación se desarrollará con el número máximo de viviendas permitido.
- En los sectores de suelo urbanizable con planeamiento asumido, se ha considerado el número máximo de viviendas previsto por el instrumento de planeamiento que establece la ordenación del sector.

Con estos criterios, el municipio de Carbajosa, en desarrollo de las determinaciones del Plan General podría alcanzar la siguiente capacidad máxima de viviendas:

CLASE DE SUELO	Nº VIVIENDAS	
	Máximo	Mínimo
SU	3.376	3.376
SU-NC	88	71
TOTAL SUELO URBANO	3.464	3.447
SUR-PAS-R	668	668
SUR-R	768	648
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.436	1.316
TOTAL MÁXIMA CAPACIDAD	4.900	4.763

La capacidad residencial estimada del Plan General, considerando que se desarrollan todas las actuaciones programadas, está comprendida entre 4.900 y 4.763 viviendas. La capacidad máxima de viviendas, con el tamaño medio del hogar 2,39 habitantes/viviendas antes referido supondría alcanzar un máximo de 11.695 habitantes en caso de que se ocuparan todas las viviendas. En un escenario más realista, considerando que se mantiene el porcentaje de vivienda secundaria y se destina a vivienda principal el 80% del total, se alcanzaría una población de 9.355 habitantes en caso de agotar la capacidad máxima del Plan.

El número de viviendas previsto en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable es de 1.542, de las que 668 corresponden a suelos urbanizables que se asumen por estar en alguna fase de ejecución.

El modelo residencial propuesto por este Plan General supone un incremento de 768 viviendas sobre la previsión del Plan que se revisa.

El artículo 81 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que al menos el 50% de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.

En suelo urbano se prevé una capacidad de viviendas comprendida entre 3.464 y 3.447, considerando tanto las construidas como las permitidas en suelos vacantes y las incluidas en ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo.

En suelo urbanizable la capacidad residencial estimada puede variar entre 1.436 y 1.316 viviendas, incluyendo tanto los nuevos sectores como los que están en ejecución y que el Plan General asume.

Clase de suelo	Nº viviendas		Nº viviendas	
	Total	%	Total	%
Suelo urbano (SU+SU-NC)	3.464	70,69	3.447	72,37
Suelo urbanizable (SUR +SUR-PAS)	1.436	29,31	1.316	27,63
TOTAL	4.900	100,00	4.763	100,00

De la capacidad total de viviendas permitida por el Plan General, entre el 70,69 % y el 72,37% estarán en suelo urbano, cumpliendo con el artículo 81 del RUCyL.

17. DETERMINACIÓN DE LA PROPORCIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS POR HABITANTE

17.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El Plan General de Ordenación Urbana establece un sistema general de espacios libres y equipamientos adecuado a la estructura propuesta y a la capacidad de población prevista.

Se considera que forman parte del mismo los espacios libres públicos y los equipamientos, existentes y previstos por el Plan General, que, pertenecientes a la estructura general de la ordenación, tienen características funcionales y de superficie adecuadas para servir a toda la población.

El Plan General establece sistemas generales en suelo urbano y en suelo urbanizable. En todos los sectores se fija la superficie de suelo para el sistema general de espacios libres y de equipamientos, tanto numérica como gráficamente.

El Plan General prevé la siguiente superficie de sistemas generales de espacios libres y equipamientos en suelo urbano y urbanizable:

Sistema general de espacios libres

Sistema general		Clase de suelo	ESPACIOS LIBRES	
			Existente	Propuesto
Plaza Ayuntamiento	SG-EL-1-P	SU-C	3.263,72	
Parque de los niños	SG-EL -2-Z	SU-C	4.406,20	
Plaza de Castilla y León	SG-EL -3-P	SU-C	4.763,85	
Parque en Cº Carpihuelo	SG-EL -4a-Z	SU-C	2.344,80	
Parque en Cº Carpihuelo	SG-EL -4b-Z	SU-C	3.551,71	
Parque en Cº Carpihuelo	SG-EL -5-Z	SU-C	1.784,19	
	SG-EL-SUR-1a-C	SUR		27.202,46
	SG-EL-SUR-1b-C	SUR		12.872,54
	SG-EL-SUR-1c-C	SUR		25.735,64
	SG-EL-SUR-1d-C	SUR	9.859,08	
	SG-EL-SUR-1e-C	SUR	10.165,91	
	SG-EL -SUR-2a-Z	SUR	5.182,77	34.742,92
	SG-EL -SUR-2b-Z	SUR	194,56	5.317,70
	SG-EL-SUR-3a-Z	SUR	1.815,74	
	SG-EL-SUR-3b-Z	SUR	2.803,68	
	SG-EL-SUR-4-Z	SUR		7.714,00
	SG-EL-SUR-5-Z	SUR		15.470,56
	SG-EL-SUR-6a-C	SUR	1.644,63	
	SG-EL-SUR-6b-C	SUR	275,93	
	SG-EL-SUR-7a-C	SUR	511,01	
	SG-EL-SUR-7b-C	SUR	1.293,40	
	SG-EL-SUR-7c-C	SUR	2.004,90	
TOTAL SG			55.866,08	129.055,82
TOTAL			184.921,90	

Sistema general de equipamientos

Sistema general		Clase de suelo	EQUIPAMIENTOS	
			Existente	Propuesto
Ayuntamiento	SG-EQ-1-M	SU-C	500,10	
Centro de salud	SG-EQ-2-S	SU-C	403,86	
Escuela vieja	SG-EQ-3-C	SU-C	307,87	
Agrupación deportiva	SG-EQ-4-E	SU-C	386,07	
Piscinas	SG-EQ-5-D	SU-C	5.091,31	
Colegio	SG-EQ-6-E	SU-C	12.349,00	
Pabellón cubierto	SG-EQ-7a-D	SU-C	6.725,62	
Reserva equipamiento	SG-EQ-7b-D	SU-C	9.760,08	
Pistas atletismo	SG-EQ-8-D	SU-C	30.744,29	
Cementerio	SG-EQ-9-V	SU-C	2.417,45	
Huertos urbanos	SG-EQ-10-H	SU-C	12.364,13	
Depósito de agua	SG-EQ-11-V	SU-C	1.163,00	
Iglesia	SG-EQ-12-L	SU-C	404,91	
	SG-EQ-SUR1-G	SUR		4.716,10
	SG-EQ -SUR2a-G	SUR		7.027,68
	SG-EQ -SUR2b-G	SUR		7.027,68
	SG-EQ -SUR3-G	SUR	5.104,71	
TOTAL SG			87.722,40	18.771,46
TOTAL			106.493,86	

17.2. RELACIÓN SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS/ HABITANTE

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 41 y el Reglamento de Urbanismo en su artículo 83, establecen que el Plan General reservará una superficie de terrenos para el sistema general de espacios libres públicos de 5 m²/habitante, sin incluir en dicho cómputo espacios libres públicos de sistema local ni Espacios Naturales Protegidos, y de 5 m²/habitante para el sistema general de equipamientos, sin incluir en el cómputo equipamientos del sistema local.

Con los datos antes señalados en el apartado anterior, en caso de que se desarrollaran todas las previsiones del Plan General para suelo urbano y urbanizable, con los parámetros de máxima edificabilidad y mayor número de viviendas, se alcanzaría una capacidad máxima de población, incluyendo vivienda principal y secundaria, de 11.695 habitantes.

Teniendo en cuenta la capacidad máxima de población en suelo urbano y urbanizable del Plan General, la superficie mínima de sistemas generales establecida por la Ley de Urbanismo sería:

SISTEMA GENERAL	Población	Ley de Urbanismo		Plan General	
		Estándar	S mínima	S propuesta	Estándar
Espacios libres	11.695 hab.	5 m ² /hab.	58.475 m ²	184.921,90 m ²	15,81 m ² /hab
Equipamientos	11.695 hab.	5 m ² /hab.	58.475 m ²	106.493,86 m ²	9,11 m ² /hab

El sistema general de espacios libres y de equipamientos previsto en el Plan General en suelo urbano y urbanizable excede los estándares mínimos establecidos en la Ley de Urbanismo y en el RUCyL, suponiendo una relación de 15,81 m²/ habitante para el sistema general de espacios libres y de 9,11 m²/ habitante para el sistema general de equipamientos.

18. PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

18.1. OBJETO

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 116, establece que el Plan General contendrá determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial las relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales, y en particular:

- a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.*
- b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir 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.*

Este documento tiene por objeto establecer determinaciones que garanticen el desarrollo coherente de las propuestas del Plan General, fijando plazos y prioridades de actuación con arreglo a los objetivos contenidos en la memoria, justificando la viabilidad económica de su ejecución.

18.2. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES

El objetivo del programa de actuación es establecer prioridades y plazos para desarrollar las propuestas de intervención en el ámbito del Plan General. Es un instrumento de planificación indicativa que debe responder con flexibilidad a los distintos escenarios de evolución del crecimiento que se plantea. La programación de las propuestas del Plan no sólo debe evitar un crecimiento desordenado en cuanto a inversión de suelo y coste paisajístico, sino también y al mismo nivel de importancia, en cuanto al aprovechamiento de los recursos, infraestructuras y servicios y optimización de los mismos, siendo especialmente destacable el papel de los sistemas generales.

La programación de cada una de las actuaciones se basa en el desarrollo de los objetivos de planeamiento explicados en la memoria de este Plan General.

La revisión del Plan General tiene vigencia indefinida, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística; no obstante se establece una programación a ocho años contados desde su entrada en vigor, asignando una incorporación sucesiva de los diferentes sectores al proceso de desarrollo urbano.

Así, los criterios adoptados para establecer la programación del Plan General han sido los siguientes:

- Se anticipa el desarrollo del suelo urbano no consolidado al de los suelos urbanizables.
- La programación va extendiendo el territorio ya consolidado, evitando la formación de urbanizaciones aisladas.
- La programación es acorde con la implantación de infraestructuras y con los recursos disponibles.

18.2.1. Suelo urbano

En suelo urbano consolidado se han delimitado actuaciones aisladas de urbanización, urbanización y normalización y expropiación, para las que se establecen determinaciones de cesión y de urbanización y plazos para realizar los proyectos de normalización, obra ordinaria o expropiación.

				AÑOS							
		INICIATIVA		1	2	3	4	5	6	7	8
1	AA-U.1.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.4	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.5	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.6	Pública	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.7	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.8	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.1.9	Privada	Proyecto obra ordinaria								
2	AA-U.2.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.2.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.2.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.2.4	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.2.5	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.2.6	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.2.7	Privada	Proyecto obra ordinaria								
3	AA-U.3.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.3.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.3.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.3.4	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.3.5	Privada	Proyecto obra ordinaria								
4	AA-U.4.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.4.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.4.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.4.4	Privada	Proyecto obra ordinaria								
6	AA-UN-6	Privada	Proyecto normalización								
7	AA-U.7	Privada	Proyecto obra ordinaria								
8	AA-U.8.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.8.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.8.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
10	AA-U.10.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.10.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
11	AA-U.11	Privada	Proyecto obra ordinaria								
12	AA-UN-12	Privada	Proyecto normalización								
13	AA-U.13	Privada	Proyecto obra ordinaria								
14	AA-UN-14	Privada	Proyecto normalización								
15	AA-U.15.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.15.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
16	AA-UN-16	Privada	Proyecto normalización								
18	AA-U.18	Privada	Proyecto obra ordinaria								

				AÑOS							
		INICIATIVA		1	2	3	4	5	6	7	8
19	AA-U.19.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.19.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.19.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.19.4	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.19.5	Privada	Proyecto obra ordinaria								
20	AA-U.20.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.20.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
21	AA-U.21.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.21.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.21.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
22	AA-U.22.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.22.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
23	AA-U.23.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.23.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.23.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.23.4	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.23.5	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.23.6	Pública	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.23.7	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.23.8	Privada	Proyecto obra ordinaria								
24	AA-U.24.1	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.24.2	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.24.3	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.24.4	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.24.5	Privada	Proyecto obra ordinaria								
	AA-U.24.6	Privada	Proyecto obra ordinaria								
25	AA-U.25.	Privada	Proyecto obra ordinaria								

				AÑOS							
		INICIATIVA		1	2	3	4	5	6	7	8
	AA-E-5	Pública	Obtención de terrenos								
	AA-E-9	Pública	Obtención de terrenos								
	AA-E-17	Pública	Obtención de terrenos								
	AA-E-26	Pública	Obtención de terrenos								
	AA-E-27	Pública	Obtención de terrenos								

En suelo urbano no consolidado se delimitan dos sectores remitidos a planeamiento de desarrollo, para los que se establecen plazos para la redacción del Plan Especial.

			AÑOS							
SUNC	INICIATIVA		1	2	3	4	5	6	7	8
SU-NC-R-1	Privada	Redacción Plan especial ⁽¹⁾								
SU-NC-AE-1	Privada	Redacción Plan especial ⁽¹⁾								

⁽¹⁾ A partir de la aprobación del Plan General

18.2.2. Suelo urbanizable

En suelo urbanizable el Plan General establece el plazo para la aprobación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector, con un máximo de ocho años tal como establece el artículo 86 del Reglamento de Urbanismo.

Se establecen los siguientes plazos para el desarrollo de cada uno de los sectores delimitados por el Plan General:

SECTOR	INICIATIVA	AÑOS							
		1	2	3	4	5	6	7	8
SUR-R-1	Privada								
SUR-R-2	Privada								
SUR-R-3	Privada								
SUR-I-1	Privada								
SUR-I-2	Privada								
SUR-AE-1	Privada								

18.2.3. Programación de los Sistemas generales

La obtención de suelo para sistemas generales está prevista en el mismo periodo que el sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en el que está incluido o adscrito.

El artículo 48 del Reglamento de urbanismo, relativo a los deberes de la promoción de actuaciones urbanísticas, establece:

a) *Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:*

1ª. *Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.*

2ª. *Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.*

No obstante, la legislación establece la posibilidad de obtención anticipada del suelo por ocupación directa, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en el sector o unidad de actuación a la que se vincula.

En el siguiente cuadro se incorpora el resumen de la programación realizada, contenida en cada una de las fichas de los sectores de suelo urbanizable, indicando los aspectos que condicionan la ejecución del sistema general.

Suelo urbanizable		
Sector	Programa	Condicionantes
SUR-R-1	4	La urbanización de los sistemas generales viarios SGV-3_2 y SGV-3_3, interiores al sector, se realizará de forma simultánea al desarrollo del sector.
SUR-R-2	4	La urbanización de los sistemas generales viarios SGV-1_7a, SGV-1_7b, SGV-1_8, SGV-2_1 y SGV-3_1a, interiores al sector, se realizará de forma simultánea al desarrollo del sector
SUR-I-1	2	La urbanización de los sistemas generales viarios SGV-1_1, interior al sector, y SGV-1_2, exterior de conexión con la red general viaria, se realizará de forma simultánea al desarrollo del sector
SUR-I-2	6	La urbanización del sistema general viario SGV-1_3, interior al sector, y SGV-1_4 exterior de conexión con la red general viaria, se realizará de forma simultánea al desarrollo del sector

SG	TRAMO	SUELO	Sector/PA	Situación	Ejecución	Año
SGV-1	SG-V-1_1	SUR	SUR-I-1	Interior	Privada	2
	SG-V-1_2	SUR	SUR-I-1	Exterior/conexión	Privada	6
	SG-V-1_3	SUR	SUR-I-2	Interior	Privada	6
	SG-V-1_4	SR	SUR-I-2	Exterior/conexión	Privada	6
	SG-V-1_7.a	SUR	SUR-R-2	Interior	Privada	8
	SG-V-1_7.b	SUR	SUR-R-2	Interior	Privada	6
	SG-V-1_8	SUR	SUR-R-2	Interior	Privada	6
SGV-2	SG-V.2_1	SUR	SUR-R-2	Interior	Privada	6
SGV-3	SG-V-3_1a	SUR	SUR-R-2	Interior	Privada	6
	SG-V-3_2	SUR	SUR-R-1	Interior	Privada	4
	SG-V-3_3	SUR	SUR-R-1	Interior	Privada	4
SGV-4	SG-V-4_1	SUR	SU-NC-AE-1	Exterior/conexión	Privada	8
	SG-V-4_2	SU-NC	SU-NC-AE-1	Interior	Privada	8

18.3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para desarrollar las determinaciones que prevé el Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada, uno de los documentos básicos que propone la legislación urbanística es un informe de sostenibilidad económica en cual se pondere 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.

Teniendo en cuenta esto, el Plan General debe proponer un desarrollo urbanístico sostenible económicamente; para ello se analizan tanto la valoración de las inversiones como los ingresos que se prevén, y en función de la programación establecida en el apartado anterior, mostrar la sostenibilidad económica de las determinaciones del planeamiento.

En primer lugar se tratará de comprobar la viabilidad de cada uno de los sectores, en cuanto a su desarrollo privado. En este caso, se realizará una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en los distintos tipos de suelo.

A continuación se realiza una valoración de las inversiones públicas necesarias para poder desarrollar el Plan en los términos establecidos anteriormente, teniendo en cuenta que dentro de las inversiones públicas se incluye la ejecución de los sistemas generales (equipamiento, espacios libres, recursos e infraestructuras), la ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación en suelo urbano consolidado.

Por otro lado, se contemplan los ingresos que se prevén derivados de la transformación urbanística, considerando como fuentes de financiación las propias del Ayuntamiento, así como también las plusvalías que son generadas de otras actuaciones de carácter público y otro tipo de recursos disponibles para este plan.

Las operaciones de financiación singular serán analizadas de manera independiente dada la importancia que reportan las mismas, teniendo en cuenta que la financiación de estas no se corresponde con partidas ordinarias y, en general, necesitan de la intervención de distintas administraciones.

Finalmente, se hará una puesta en conjunto de todos los conceptos mencionados y teniendo en cuenta la programación anteriormente planteada, se mostrará la equivalencia y sostenibilidad económica de la adscripción temporal, de manera que las inversiones necesarias para el desarrollo de dicho Plan se encuentren respaldadas por la financiación asociada a cada uno de los cuatrienios correspondientes.

18.3.1. Viabilidad del desarrollo de los sectores previstos

Los sectores delimitados, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable está previsto que se desarrollen por iniciativa privada; para todos ellos se incorpora una estimación de gastos, considerando tanto los costes de urbanización del sector, como los costes de urbanización de los sistemas generales viarios y de abastecimiento y saneamiento, tanto si son interiores al sector como los de conexión con los sistemas generales existentes o previstos y que son necesarios para el sector, y cuya financiación corresponde a los propietarios del sector.

La repercusión a cada sector del coste de canalización del Arroyo los Requesenes, se establecerá por el Ayuntamiento de forma proporcional a su aportación al caudal que será establecido en el correspondiente estudio hidrológico y proyecto de canalización.

Evaluación económica		SUR-R-1
		€
Urbanización sistema local		3.938.283
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	177.180
	Abastecimiento	78.890
	Saneamiento	
Total		4.194.353

Evaluación económica		SUR-R-2
		€
Urbanización sistema local		2.486.262
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	3.661.998
	Abastecimiento	389.232
	Saneamiento	808.216
Total		7.345.708

Evaluación económica		SUZ-3.R
		€
Urbanización sistema local		2.756.319
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	
	Abastecimiento	122.905
	Saneamiento	
Total		2.879.224

Evaluación económica		SUR-I-1
		€
Urbanización sistema local		170.666
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	460.159
	Abastecimiento	399.636
	Saneamiento	435.458
Total		1.465.919

Evaluación económica		SUR-I-2
		€
Urbanización sistema local		8.166.929
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	1.475.380
	Abastecimiento	395.046
	Saneamiento	401.520
Total		10.438.875

Evaluación económica		SUR-AE-1
		€
Urbanización sistema local		3.236.997
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	
	Abastecimiento	140.760
	Saneamiento	278.977
Total		3.656.734

Evaluación económica		SUNC-R-1
		€
Urbanización sistema local		1.272.472
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	0
	Abastecimiento	39.284
	Saneamiento	106.116
Total		1.417.872

Evaluación económica		SUNC-AE-1
		€
Urbanización sistema local		7.409.399
Urbanización SG interiores y de conexión		
	Viario	832.930
	Abastecimiento	393.822
	Saneamiento	766.334
Total		9.402.485

18.3.2. Valoración de las inversiones públicas

Las inversiones públicas necesarias para el desarrollo del Plan General están destinadas principalmente a la ejecución de sistemas generales de actuaciones aisladas de expropiación en suelo urbano consolidado.

Ejecución de sistemas generales

La ejecución de los sistemas generales se vincula al desarrollo del sector al que se le adscribe su obtención y a la necesidad de prestar el servicio.

En los cuadros siguientes se recoge la relación de los sistemas generales cuya ejecución por el Ayuntamiento prevé el presente Plan, agrupados en viarios, infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento y espacios libres, estableciéndose en cada uno de ellos la financiación que se les atribuye y el año en que se prevén acometer, contándose el mismo desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan.

Sistema general viario

Sistema General	TRAMO	SUELO	Sector adscrito	Obtención suelo €	Coste urbaniz. €	Total €	Año Ejec.
SGV-1	1_2	SR	SUR-I-1		112.269	112.269	4
	1_4	SR-SG	SUR-I-2		657.453	657.453	6
Total				0	769.722	769.722	
SGV-3	3_1b	SR	Expropiación	32.737	155.629	188.366	
				32.737	155.629	188.366	6
SGV-4	4_1	SUR	SU-NC-AE-1		253.400	253.400	8
Total				0	253.400	253.400	

Obtención de suelo por expropiación en suelo urbano

Además se recogen la relación de actuaciones por expropiaciones de terrenos en suelo urbano consolidado que resulta necesario acometer y financiar con recursos propios municipales.

Nº	Objeto	V suelo (€)	V edif. (€)	V exprop.(€)	Año
AAE-5	Espacio libre	12.450,00	20.000,00	32.450,00	4
AAE-17	Apertura viario	32.868,00	58.800,00	91.668,00	4
AE-9	Apertura viario	30.627,00	42.800,00	73.427,00	4
AA-E-26	Espacio libre	80.150,00		80.150,00	
AA-E-27	Apertura viario	1.556,00		1.167,00	
Total		157.262,00	121.600,00	278.862,00	

Por lo tanto, si nos centramos únicamente en aquellas actuaciones (entendiendo por actuaciones los sistemas generales y las expropiaciones) previstas en el Plan que requieran de una financiación con recursos propios del Ayuntamiento, tendríamos que el coste de ejecución total de estas actuaciones ascendería a **3.733.416 de euros** de acuerdo con el siguiente detalle:

TOTAL SISTEMA GENERAL VIARIO	1.211.574 €	Ayuntamiento
TOTAL SISTEMA GENERAL RECOGIDA PLUVIALES	2.242.980 €	Ayuntamiento
TOTAL OBTENCIÓN DE SUELO POR EXPROPIACIÓN	278.862 €	Ayuntamiento
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	3.733.416 €	

A la hora de evaluar la capacidad de financiación municipal para hacer frente a lo largo del tiempo de los costes de ejecución de todas estas actuaciones, se han considerado como una potencial fuente de ingresos municipal, la totalidad de las obtenciones de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento y que provendrán del deber de cesión del diez por ciento de dicho aprovechamiento urbanístico libre de cargas, tanto en el suelo urbano no consolidado, como en el suelo urbanizable.

Este posible recurso financiero, encuentra su amparo legal en las previsiones que establecen los artículos 125.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 374 de su Reglamento, según los cuales los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, incluidos los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse entre otras finalidades, a la ejecución de los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

Así, se han anualizado todas estas obtenciones de aprovechamiento, diferenciándose entre los aprovechamientos obtenidos en suelo urbanizable y los obtenidos en suelo urbano no consolidado. Así mismo se ha tratado de temporalizar estos aprovechamientos en función de las previsiones de desarrollo de cada uno de los sectores y unidades de actuación, para de este modo, evaluar en cada uno de los ejercicios la capacidad y la necesidad de financiación municipal, poniendo de manifiesto en caso de que los ingresos provenientes de este derecho urbanístico sean inferiores a las cargas, la necesidad de acudir a otro tipo de figuras de financiación, como son el endeudamiento o los ingresos tributarios locales, teniendo en cuenta en ambos casos, las limitaciones legales que establece la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En detalle las obtenciones que devienen de la aprobación de este Plan General serían las que siguen:

VALOR CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE

	Calificación	S(S+SG)	A _M (S)	10% A _M Ayto (m ² c)	Valor 10%cesión (€)	Año
SUR-I-1	Industrial	184.995	0,443	8.195,28	1.202.494	2
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO AÑO 2					1.202.494	
SUR-R-1	Residencial (VUL)	126.639	0,309	3.913,15	958.682	4
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO AÑO 4					958.682	
SUR-I-2	Industrial	245.941	0,443	10.895,17	1.598.648	6
SUR-R-2	Residencial (VCL)	121.918	0,341	4.157,42	1.525.148	6
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO AÑO 6					3.123.796	
SUR-R-3	Residencial (VUL)	88.064	0,311	2.738,80	670.980	8
SUR-AE-1	Terciario	104.760	0,467	4.892,27	717.843	8
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO AÑO 8					1.388.822	
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO SUR					6.673.795	

VALOR CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Unidad	Calificación	Superficie	A _M (UA)	10% A _M Ayto (m ² c)	Valor (€)	Año
SUNC-R-1	Residencial (VUL)	35.346	0,379	1.338,64	327.955	4
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO AÑO 4					327.955	
SUNC-AE1	Terciario	242.123	0,467	11.307,13	1.659.047	8
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO AÑO 8					1.659.047	
TOTAL VALOR CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUNC					1.987.001	

De una primera lectura, se puede deducir que los potenciales ingresos que obtendrá el Ayuntamiento provenientes del deber de cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio en aquellas unidades y sectores cuyo desarrollo se pretende con la aprobación de este Plan General, superan los costes de ejecución de los sistemas generales y las actuaciones que comprende este documento de acuerdo con el siguiente cuadro resumen:

	IMPORTE
COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	3.733.416 €
INGRESOS POR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	8.660.680 €
DIFERENCIA INGRESOS – COSTES	4.927.264 €

Si no nos quedamos en este primer análisis y conjugamos los desarrollos de las actuaciones que generan coste para la hacienda local, considerando las actuaciones programadas en los ocho primeros años, con aquellas que generarán recursos, obtendríamos el cuadro que sigue a continuación:

CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS Y PREVISIÓN DE SU FINANCIACIÓN (importes en €)

ACTUACION	IMPORTE AÑO 2	IMPORTE AÑO 3	IMPORTE AÑO 4	IMPORTE AÑO 5	IMPORTE AÑO 6	IMPORTE AÑO 7	IMPORTE AÑO 8	IMPORTE TOTAL
SG VIARIO								
SGV-1_2			112.269 €					112.269,00 €
SGV-1_4					657.453 €			657.453,00 €
SGV-3_1b					188.366 €			188.366,22 €
SGV-4_1							253.486 €	253.486,00 €
TOTAL SGV	0 €	0 €	112.269 €	0 €	845.819 €	0 €	253.486 €	1.211.574 €
SG DRENAJE PLUVIALES								
Tubería 1500		1.782.000 €						1.782.000,00 €
Tubería 800							460.980 €	460.980,00 €
TOTAL SGPLUVIALES	0 €	1.782.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	460.980 €	2.242.980,00 €
EXPROPIACIONES EN SUC								
AAE-5			32.450 €					32.450,00 €
AAE-9			73.427 €					73.427,00 €
AAE-17			91.668 €					91.668,00 €
AAE-26			80.150 €					80.150,00 €
AAE-27			1.167 €					1.167,00 €
TOTAL EXPROP.	0,00 €	0,00 €	278.862 €	0 €	0 €	0 €	0 €	278.862,00 €
TOTAL COSTE ACTUACIONES	0 €	1.782.000 €	391.131 €	0 €	845.819 €	0 €	714.466 €	3.733.416 €

INGRESOS PREVISTOS POR 10% APROVECHAMIENTO	IMPORTE AÑO 2	IMPORTE AÑO 3	IMPORTE AÑO 4	IMPORTE AÑO 5	IMPORTE AÑO 6	IMPORTE AÑO 7	IMPORTE AÑO 8	IMPORTE TOTAL
SUR								
SUR-1.R			958.684 €					958.684 €
SUR-2.R					1.525.132 €			1.525.132 €
SUR-3.R							670.981 €	670.981 €
SUR-1.I	1.202.459 €							1.202.459 €
SUR-2.I					1.598.602 €			1.598.602 €
SUR-1.AE							717.822 €	717.822 €
TOTAL SURD	1.202.459 €	0 €	958.684 €	0 €	3.123.734 €	0 €	1.388.802 €	6.673.678 €
SUNC								
SUNC-R-1	327.955 €							327.955 €
SUNC-AE-1							1.659.047 €	1.659.047 €
TOTAL SUNC	327.955 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.659.047 €	1.987.001 €
TOTAL INGRESOS	1.530.413 €	0 €	958.684 €	0 €	3.123.734 €	0 €	3.047.849 €	8.660.680 €
CAPACIDAD (+) O NECESIDAD (-) DE FINANCIACIÓN	1.530.413 €	-1.782.000 €	567.553 €	0 €	2.277.914 €	0 €	2.333.383 €	4.927.264 €
CAPACIDAD ACUMULADA	1.530.413 €	-251.587 €	315.966 €	315.966 €	2.593.880 €	2.593.880 €	4.927.264 €	

Del análisis del cuadro anterior se deduce que en ningún ejercicio presupuestario sería necesario acudir a otras figuras de financiación distintas de las propiamente urbanísticas ya que el propio Plan General va a generar los recursos financieros suficientes que van a permitir financiar la totalidad de las obligaciones que el mismo impone, si bien será necesario atemperar la realización de los recursos con las actuaciones para no generar desequilibrios financieros importantes.

No obstante todo lo señalado con anterioridad, resulta difícil de creer que todas las obtenciones de suelo provenientes del deber de cesión del diez por ciento de aprovechamiento urbanístico se enajenen o por el contrario, parece muy probable que no se destinen en todo a la financiación de estas actuaciones y se apliquen a cualquiera de los otros fines que prevé el artículo 374 del Reglamento de Urbanismo, en cuyo caso sería necesario acudir a otras fuentes de financiación municipal para financiar las obligaciones que se derivan de este plan

19. EL PLAN EN CIFRAS

En este apartado se incluyen los datos numéricos más relevantes que derivan de las determinaciones urbanísticas del Plan General.

Se recogen los datos numéricos, sin justificación de magnitudes ni conceptos, pues éstos ya están explicados en el resto de documentos del Plan General.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

		Superficie (m ²)	%
Suelo urbano consolidado	Residencial	1.903.293	
	Ind/AE	932.950	
Total SUC		2.836.242	20,69
Suelo urbano no consolidado	Residencial	35.346	
	Ind/AE	216.247	
Suelo urbano no consolidado PAS	AE	16.431	
Total SUNC		268.025	1,95
TOTAL SU		3.104.267	22,64
Suelo urbanizable	Residencial	295.416	
	Ind/AE	499.100	
Total SUR		794.515	5,80
Suelo urbanizable PAS	Residencial	154.814	
	Ind/AE	95.051	
Total SUR-PAS		249.864	1,82
Sistemas generales exteriores		213.487	
Total SG exteriores		213.487	1,56
Total SUR		1.257.867	9,17
Suelo Rústico Entorno Urbano	SR-C	2.195.777	
Suelo Rústico Común	SR-EU	1.005.931	
Suelo Rústico Agropecuario	SR-PA	1.719.086	
Suelo Rústico Protección Cultural	SR-PC	567.419	
Suelo Rústico Protección Infraestructuras	SR-PI	677.224	
Suelo Rústico Protección Natural. Prados	SR-PN-pr	732.853	
Suelo Rústico Protección Natural. Encinares	SR-PN-en	1.850.409	
Suelo Rústico Protección Natural. Vaguadas	SR-PN-vg	3.440	
Suelo Rústico Protección Natural. Int. paisajístico	SR-PN-pj	131.031	
	SR-PC+SR-C	10.674	
	SR-PC+SR-PN-pr	104.363	
	SR-PC+SR-PA	208.981	
	SR-PC+SR-EU	13.106	
	SR-PI+SR-EU	5.716	
	SR-PI+SR-PN-pr	22.917	
	SR-PI+SR-PN-vg	30.672	
	SR-PI+SR-PN-en	66.473	
	SR-PI+SR-PN-pj	1.794	
Total SR		9.347.866	68,18
Total municipio		13.710.000	100,00

MEMORIA VINCULANTE DE GESTIÓN

ÍNDICE

1. DETERMINACIONES GENERALES.....	1
2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO	2
2.1. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	2
2.1.1. Criterios de delimitación.....	2
2.2. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	2
2.3. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6
3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	7
3.1. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE	7
4. SISTEMAS GENERALES.....	8
ACTUACIONES AISLADAS.....	10

1. DETERMINACIONES GENERALES

La función primordial del planeamiento es la definición de la ordenación urbanística a través de la clasificación, calificación y ordenación pormenorizada, pero además el Plan General debe contener determinaciones que garanticen su ejecución, delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad y dando efectividad al reparto equitativo de beneficios y cargas derivados de la ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.

La realización de todos los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, constituye la función básica de lo que se ha venido denominando actividad de ejecución del planeamiento, que se llevará a cabo atendiendo al régimen de cada clase de suelo y a las determinaciones específicas del Plan General.

En este sentido el Plan General pretende ser un instrumento de ordenación con una gestión clara y viable que permita el equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y ejecución y la capacidad tanto del Ayuntamiento como de los particulares que lo han de ejecutar.

Con este objetivo se ha realizado una definición de los mecanismos de gestión que permita la ejecución de las determinaciones de ordenación previstas y con ello la transformación del suelo.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, establecen los diferentes mecanismos de gestión según la clase y categoría de suelo en que se haya de producir la ejecución del planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana, en aplicación de la Ley, establece el conjunto de actuaciones que comprenden la definición del proceso de ejecución del planeamiento, y que requieren, según la clase y categoría de suelo, las siguientes determinaciones:

- Suelo urbano consolidado:
 - Actuaciones directas
 - Actuaciones aisladas:
 - Urbanización
 - Normalización
 - Urbanización y normalización
 - Expropiación
 - Ocupación directa
 - Obras públicas ordinarias
- Suelo urbano no consolidado
 - Delimitación de unidades de actuación
 - Delimitación de ámbitos remitidos a PERI
- Suelo urbanizable
 - Redacción de Plan Parcial para cada sector y Programa de Actuación

Se propone una gestión compartida entre la iniciativa pública y la privada, primando el desarrollo de las actuaciones previstas mediante los sistemas de concierto, compensación y cooperación, limitando los sistemas de concurrencia y expropiación para aquellos casos en que la legislación urbanística la establece como obligatoria, o cuando se dieran condiciones especiales que así lo aconsejen para garantizar su viabilidad.

2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

2.1. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 86.1, relativo a la ordenación general del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, establece:

El Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

- a) *La delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística*
- b) *Los sectores de suelo urbano consolidado pueden ser discontinuos.*
- c) *Los sectores de suelo urbanizable pueden también ser discontinuos, a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.*

2.1.1. Criterios de delimitación

En suelo urbano no consolidado se delimitan dos sectores cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un PERI:

- SU-NC-R-1 Camino de Santa Marta: su delimitación corresponde con el ámbito del sector R-6 del Plan General que se revisa.
- SU-NC-AE-1 Azucarera: recoge el ámbito de la fábrica Azucarera y los terrenos colindantes.

Cada uno de los sectores delimitados constituye el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio así como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Plan General incluye la mayor parte del suelo urbano en esta categoría. Constituye la parte de la ciudad consolidada a lo largo de los años, ordenada por planeamientos diversos, que han sido ejecutados en la mayor parte de sus determinaciones.

Todo el suelo urbano consolidado está incluido en alguno de los siguientes tipos:

1. Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza:

Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano en las que se puede edificar por aplicación directa de la ordenanza asignada, teniendo la edificación como único requisito la obtención de licencia urbanística, en la que se impondrán, las condiciones necesarias para asegurar que alcancen la condición de solar si no la tuvieran.

Cuando, en aplicación de las determinaciones de éste Plan General, sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas, el Ayuntamiento podrá exigir la normalización de fincas, delimitando una unidad de normalización tal como establece el artículo 218 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Suelo urbano incluido en actuaciones aisladas:

Constituido por aquellos terrenos que perteneciendo al suelo urbano consolidado es necesario realizar pequeñas actuaciones de urbanización o gestión.

Se establecen los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Actuaciones aisladas de urbanización:** son actuaciones delimitadas con objeto completar la urbanización de las parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar.
- b) Actuaciones aisladas de urbanización y normalización:** son actuaciones aisladas que tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General, así como como completar su urbanización para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- c) Actuaciones aisladas de expropiación:** son actuaciones aisladas que tienen por objeto la obtención de suelo por expropiación para completar viarios, ejecutar dotaciones públicas o sistemas generales en suelo urbano consolidado.

El Plan General contiene una ficha de cada una de las actuaciones aisladas previstas, que, en función del objeto de la actuación, contiene:

Actuaciones aisladas de expropiación:

- Objeto de la actuación
- Identificación de las parcelas a expropiar
- Calificación
- Edificabilidad media de la unidad urbana
- Superficie de suelo a expropiar en cada parcela
- Superficie edificada que se expropia en cada parcela

Actuaciones aisladas de urbanización y de urbanización y normalización

- Objeto de la actuación
- Situación de la actuación
- Identificación de las parcelas
- Ordenanza de aplicación
- Índice de edificabilidad de la ordenanza
- Superficie de cesión de cada parcela
- Edificabilidad correspondiente a la superficie de cesión
- Ubicación de la materialización de la edificabilidad correspondiente a la cesión
- Superficie de parcela neta según la ordenación del Plan General
- Superficie edificable de la parcela por aplicación de los parámetros de la ordenanza
- Superficie edificable total en la parcela

El artículo 401.b) del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, relativo a los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado, establece:

A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

En las actuaciones aisladas de urbanización y de urbanización y normalización delimitadas, el aprovechamiento correspondiente al suelo de cesión se materializa en la parcela que realiza la cesión o en la parcela resultante de la actuación aislada; en estos casos la edificabilidad de la parcela es la establecida en la ficha de la actuación aislada, que, en general será superior a la resultante de aplicar la edificabilidad asignada por la zona de ordenanza a la parcela neta. Los restantes parámetros de la edificación serán los regulados por la correspondiente zona de ordenanza.

En aquellos casos en que las condiciones de altura y ocupación de parcela establecidas por la ordenanza no permitan la materialización del aprovechamiento en la parcela resultante de la actuación aislada, los propietarios de la misma tendrán derecho a la compensación mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, a su pago en efectivo.

Se han delimitado las siguientes actuaciones aisladas de expropiación, urbanización y normalización:

Actuaciones aisladas de expropiación:

	Objeto	Situación
AAE-5	Espacio libre público en C/de la Encina	C/ de la Encina
AAE-9	Ampliación viario en calle Laguna	C/ Laguna nº 2
AAE-17	Ampliación viario en Plaza Acilla	Plaza Acilla nº 6

Actuaciones aisladas de urbanización:

	Objeto	Situación parcela	
AAU-1	Ampliación viario calle Salamanca	AAU-1.1	C/ Salamanca nº 43
		AAU-1.2	C/ Salamanca nº 41
		AAU-1.3	C/ Salamanca nº 39
		AAU-1.4	C/ Salamanca nº 37
		AAU-1.5	C/ Salamanca nº 35
		AAU-1.6	C/ Salamanca nº 33
		AAU-1.7	C/ Salamanca nº 31
		AAU-1.8	C/ Salamanca nº 29
		AAU-1.9	C/ Salamanca nº 27
AAU-2	Ampliación viario calle Salamanca	AAU-2.1	C/ Salamanca nº 24
		AAU-2.2	C/ Salamanca nº 26
		AAU-2.3	C/ Salamanca nº 28
		AAU-2.4	C/ Salamanca nº 30
		AAU-2.5	C/ Salamanca nº 32
		AAU-2.6	C/ Salamanca nº 34
		AAU-2.7	C/ Salamanca nº 34

Actuaciones aisladas de urbanización:

	Objeto	Situación parcela	
AAU-3	Ampliación viario calle Salamanca	AAU-3.1	C/ Salamanca nº 14
		AAU-3.2	C/ Salamanca nº 16
		AAU-3.3	C/ Salamanca nº 18
		AAU-3.4	C/ Salamanca nº 20
		AAU-3.5	C/Joaquín Gonzalo nº 22
AAU-4	Ampliación viario calle Salamanca y calle Oeste	AAU-4.1	C/ Oeste nº 37
		AAU-4.2	C/ Salamanca nº 19
		AAU-4.3	C/ Salamanca nº 21
		AAU-4.4	C/ Salamanca nº 23 y 25
AAU-7	Ampliación viario calle las Viñas	AAU-7	C/ de las Viñas nº 13
AAU-8	Ampliación viario Pza. Escuela y Altozano	AAU-8.1	Pza. de la Escuela nº 3
		AAU-8.2	Pza. de la Escuela nº 2
		AAU-8.3	Pza. Altozano nº 1
AAU-10	Ampliación viario C/Arroyo y de Sur	AAU-10.1	C/ Arroyo nº 4
		AAU-10.2	C/ Arroyo nº 2
AAU-11	Ampliación viario calle Duque	AAU-11	C/Duque nº 2
AAU-13	Ampliación viario Trav.Regato Pinilla	AAU-13	C/ Oeste nº 12
AAU-15	Ampliación viario Pza. Constitución y calle del Refugio	AAU-15.1	C/ Larga nº 8
		AAU-15.2	Pza. Constitución nº 4
AAU-18	Ampliación viario calle Pinilla	AAU-18	C/Pinilla nº 14,16,18 y 20
AAU-19	Ampliación viario calles Plazuela, Doñinos y Travesía de la Pinilla	AAU-19.1	C/Doñinos 4,6,8,10,12,14,16,18
		AAU-19.2	C/Doñinos nº 2
		AAU-19.3	Pza. José Antonio nº4
		AAU-19.4	C/ Pinilla nº1
		AAU-19.5	C/ Pinilla nº13
AAU-20	Ampliación viario Pza. José Antonio y calle la Fuente	AAU-20.1	C/La Fuente nº 10
		AAU-20.2	C/La Fuente nº 12 y 14
AAU-21	Ampliación viario Calle La Solana	AAU-21.1	C/La Solana nº 1
		AAU-21.2	C/La Solana nº 3
		AAU-21.3	C/La Solana nº 9
AAU-22	Ampliación viario Avda. Carbajosa	AAU-22.1	Avda. Carbajosa nº33D
		AAU-22.2	Avda. Carbajosa nº 33
AAU-23	Ampliación viario Avenida Carbajosa	AAU-23.1	Avda. Carbajosa nº 31
		AAU-23.2	Avda. Carbajosa nº 29
		AAU-23.3	Avda. Carbajosa nº 27
		AAU-23.4	Avda. Carbajosa nº 25
		AAU-23.5	Avda. Carbajosa nº 23
		AAU-23.6	Avda. Carbajosa nº 21
		AAU-23.7	Avda. Carbajosa nº 19
		AAU-23.8	Avda. Carbajosa nº 17
AAU-24	Ampliación viario calle Salamanca	AAU-24.1	Avda. Carbajosa nº 15
		AAU-24.2	Avda. Carbajosa nº 13
		AAU-24.3	Avda. Carbajosa nº 11
		AAU-24.4	Avda. Carbajosa nº 9
		AAU-24.5	Avda. Carbajosa nº 7
		AAU-24.6	C/ Zeppelin nº 19
AAU-25	Apertura de viario en Carpihuelo	AAU-25.1	Avda. E. Leclerc nº 1

Actuaciones aisladas de urbanización y normalización:

	Objeto
AAUN-6	Ampliación viario calles Arroyo, de la Cuesta y de las Viñas
AAUN-12	Ampliación viario en Plaza de la Constitución y calle Salamanca
AAUN-14	Ampliación viario en calles del Refugio y Travesía Regato Pinilla
AAUN-16	Ampliación de viario den calle de las Paneras y calle Larga

2.3. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado aquellos terrenos en los que, cumpliendo los requisitos para formar parte del suelo urbano establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, sean necesarios procesos de urbanización, reforma o renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, y aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

El suelo urbano no consolidado delimitado por el Plan General está incluido en alguno de los siguientes tipos:

1. Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo:

Constituido por aquellos ámbitos para los que el Plan General no establece ordenación detallada, estando remitidos a planeamiento de desarrollo cuyo objeto será la reforma o rehabilitación urbana.

Se han delimitado los siguientes ámbitos:

- PERI-1.- SU-NC-R-1 Camino de Santa Marta
- PERI-2.- SU-NC-AE-1 Azucarera

Las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos están contenidas en la correspondiente ficha normativa, siendo el instrumento que defina la ordenación pormenorizada quien establezca las condiciones para su ejecución.

2. Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SU-NC-PAS):

Se ha incluido un ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado mediante una Modificación del PGOU que establece la ordenación detallada, que está aprobada definitivamente y en ejecución. Se mantienen las determinaciones previstas por el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Se incorpora el siguiente sector:

- SU-NC-I-PAS-1.- Apéndice del Sector I-4 Taza de Plata

3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana está incluido en alguna de las siguientes situaciones en relación con el régimen jurídico aplicable:

- **Suelo urbanizable con planeamiento incorporado (UZPI)**, constituido por sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial redactado con arreglo al Plan General que se revisa y en ejecución. Se mantienen las determinaciones previstas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, con modificaciones puntuales en su caso.

Se incorporan los siguientes sectores:

- SUR-R-PAS-1 Sector R-10 El Canal Residencial
- SUR-R-PAS-2 Sector SUD-1 Residencial
- SUR-AE-PAS-1 Sector T-2, Los Paúles Terciario

Las determinaciones relativas a gestión y ejecución serán las establecidas por los correspondientes planes parciales para cada uno de los sectores.

- **Suelo urbanizable** constituido por los terrenos de suelo urbanizable delimitados por el Plan General y para los que será necesaria la redacción del planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos por este Plan General.

Se delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUR-R-1 Residencial
- SUR-R-2 Residencial
- SUR-R-3 Residencial
- SUR-I-1 Industrial
- SUR-I-2 Industrial
- SUR-AE-1 Actividad económica

3.1. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE

1. La legislación de urbanismo de Castilla y León no contempla la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable, considerando como ámbito para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento el sector.

Este Plan General ha pretendido mantener en lo posible prácticas urbanísticas arraigadas en el desarrollo urbanístico, y aunque no es posible aplicar mecanismos de compensación o transferencia de aprovechamientos entre sectores, ha sido un objetivo equilibrar, en lo posible, sectores con un uso característico similar, compensando las diferencias de aprovechamiento con la asignación de sistemas generales.

2. El Reglamento de urbanismo establece que será el documento que contenga la ordenación detallada quien calcule el aprovechamiento medio, estableciendo para ello los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos del sector.

4. SISTEMAS GENERALES

El Plan General, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, establece los mecanismos de obtención de suelo destinado a sistemas generales, según la clase de suelo en la que se encuentren o a la que se adscriban.

- **Suelo urbano consolidado**

Los terrenos destinados a sistemas generales que hayan de implantarse en suelo urbano consolidado se obtendrán:

- Por actuaciones aisladas de expropiación
- Por actuaciones aisladas de ocupación directa en los términos establecidos en el artículo 228 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las actuaciones aisladas de expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano consolidado, en caso de que así se estuvieran previstas en el Plan General, deberán iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde su aprobación definitiva.

- **Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán:

- Por cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión o adscripción a un sector y a la correspondiente unidad de actuación.
- Por ocupación directa mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación al que se adscriban.
- Mediante la delimitación de actuaciones aisladas de expropiación forzosa.
En suelo urbanizable se delimita la actuación aislada AAE-26 cuyo objeto es la obtención por expropiación del suelo destinado al sistema general de espacios libres SG-EL-SUR-1a-C y SG-EL-SUR-1b-C, en el Arroyo de los Requesenes

- **Suelo rústico**

Los terrenos destinados sistemas generales en suelo rústico y que no estén adscritos a un sector de suelo urbanizable se obtendrán

- Mediante la delimitación de actuaciones aisladas de expropiación forzosa.
En suelo urbanizable se delimita la actuación aislada AAE-27 cuyo objeto es la obtención por expropiación del suelo destinado al sistema general viario SG-V-3-1b, ampliación de la Carretera de Santa Marta.

El Plan General prevé la obtención de suelo para los siguientes sistemas generales:

Sistema general de equipamientos

SISTEMA GENERAL	SUELO	OBTENCIÓN	SECTOR	
			INTERIOR	EXTERIOR
SG-EQ-SUR1-G	Urbanizable	Cesión	SUR-R-2	
SG-EQ-SUR2a-G	Urbanizable	Cesión		SUR-I-1
SG-EQ-SUR2b-G	Urbanizable	Cesión		SUR-I-1
				SUR-I-2

Sistema general de espacios libres

SISTEMA GENERAL	SUELO	OBTENCIÓN	SECTOR	
			INTERIOR	EXTERIOR
SG-EL-SUR-1a-C	Urbanizable	Expropiación		
SG-EL-SUR-1b-C	Urbanizable	Expropiación		
EL-SG-SUR-1c-C	Urbanizable	Cesión		SUR-R-2 SUR-R-3
EL-SG-SUR-2a-Z	Urbanizable	Cesión		SUR-AE-1 SU-NC-AE-1
EL-SG-SUR-2b-Z	Urbanizable	Cesión		SU-NC-AE-1
EL-SG-SUR-4-Z	Urbanizable	Cesión	SUR-R-2	
EL-SG-SUR-5-Z	Urbanizable	Cesión		SUR-R-1

Sistema general viario

SISTEMA GENERAL	SUELO	OBTENCIÓN	SECTOR	
			INTERIOR	EXTERIOR
SG-V-1_1	Urbanizable	Cesión	SUR-I-1	
SG-V-1_2	Urbanizable	Cesión		SUR-I-1
SG-V-1_3	Urbanizable	Cesión	SUR-I-2	
SG-V-1_4	Urbanizable	Cesión		SUR-I-2
SG-V-1_7a	Urbanizable	Cesión	SUR-R-2	
SG-V-1_7b	Urbanizable	Cesión	SUR-R-2	
SG-V-1_8	Urbanizable	Cesión	SUR-R-2	
SG-V-2_1	Urbanizable	Cesión	SUR-R-2	
SG-V-3_1a	Urbanizable	Cesión	SUR-R-2	
SG-V-3_1b	Rústico	Expropiación		
SG-V-3_2	Urbanizable	Cesión	SUR-R-1	
SG-V-3_3	Urbanizable	Cesión	SUR-R-1	
SG-V-4_1	Urbanizable	Cesión		SU-NC-AE-1
SG-V-4_2	Urbanizable	Cesión	SU-NC-AE-1	

ACTUACIONES AISLADAS

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

	1
--	----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.1
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca nº43	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851102TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	653,00
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	80,15
Superficie de parcela neta (m ²)	572,85
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	80,15
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	801,99
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	914,20
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.2
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 41	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851103TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	494
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	76,79
Superficie de parcela neta (m ²)	417,21
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	76,79
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	584,09
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	691,60
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

1

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.3
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 39	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851104TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.307
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	139,28
Superficie de parcela neta (m ²)	1.167,72
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	139,28
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.634,81
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.829,80
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.4
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 37	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851105TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.236
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	116,20
Superficie de parcela neta (m ²)	1.119,80
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	116,20
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.567,72
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.730,40
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

	1
--	----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.5
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 35	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851106TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.320
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	177,85
Superficie de parcela neta (m ²)	1.142,15
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	177,85
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.599,01
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.848,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.6
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 33	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851107TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	584
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	81,98
Superficie de parcela neta (m ²)	502,02
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	81,98
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	702,83
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	817,60
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

	1
--	----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.7
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 31	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral		6851108TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		544
Zona de ordenanza		R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)		1,4
Superficie de cesión (m ²)		77,55
Superficie de parcela neta (m ²)		466,45
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		77,55
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)		653,03
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)		761,60
Materialización de la edificación		En parcela neta
Instrumento de gestión		Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución		Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-1.8
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 29	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral		6851109TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		337
Zona de ordenanza		R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)		1,4
Superficie de cesión (m ²)		76,44
Superficie de parcela neta (m ²)		260,56
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		76,44
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)		364,78
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)		471,80
Materialización de la edificación		En parcela neta
Instrumento de gestión		Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución		Seis años

		1
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-1.9
OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 27	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral		6851110TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		628
Zona de ordenanza		R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)		1,4
Superficie de cesión (m ²)		99,43
Superficie de parcela neta (m ²)		528,57
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		99,43
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)		740,00
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)		879,20
Materialización de la edificación		En parcela neta
Instrumento de gestión		Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución		Seis años



escala 1/1.000

2

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-2.1
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 24	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6952714TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	244
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	98,09
Superficie de parcela neta (m ²)	145,91
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	98,09
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	204,27
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	341,60
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-2.2
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 26	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6952707TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	228
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	63,61
Superficie de parcela neta (m ²)	164,39
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	63,61
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	230,15
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	319,20
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

2

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-2.3
OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 28	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6952708TL7365S	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	235	
Zona de ordenanza	R-1b	
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4	
Superficie de cesión (m ²)	73,00	
Superficie de parcela neta (m ²)	162,00	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	73,00	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	226,80	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	329,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Ocho años	

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-2.4
OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 30	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6952709TL7365S	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	220	
Zona de ordenanza	R-1b	
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4	
Superficie de cesión (m ²)	65,89	
Superficie de parcela neta (m ²)	154,11	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	65,89	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	215,75	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	308,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Ocho años	

2

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-2.5
OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 32	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral		6952710TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		252
Zona de ordenanza		R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)		1,4
Superficie de cesión (m ²)		66,82
Superficie de parcela neta (m ²)		185,18
Superficie de viario para completar urbanización (m)		66,82
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)		259,25
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)		352,80
Materialización de la edificación		En parcela neta
Instrumento de gestión		Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución		Ocho años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-2.6
OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 34	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral		6952711TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		233
Zona de ordenanza		R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)		1,4
Superficie de cesión (m ²)		68,84
Superficie de parcela neta (m ²)		164,16
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		68,84
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)		229,82
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)		326,20
Materialización de la edificación		En parcela neta
Instrumento de gestión		Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución		Ocho años

		2
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-2.7
OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 34	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6952712TL7365S	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	233	
Zona de ordenanza	R-1b	
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4	
Superficie de cesión (m ²)	68,52	
Superficie de parcela neta (m ²)	164,48	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	68,52	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	230,27	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	326,20	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Ocho años	



escala 1/500

3

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-3.1
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 14	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6951005TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.260
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	144,70
Superficie de parcela neta (m ²)	1.115,30
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	144,70
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.561,42
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.764,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-3.2
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 16	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6951004TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	265
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	48,64
Superficie de parcela neta (m ²)	216,36
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	48,64
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	302,90
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	371,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

	3
--	----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-3.3
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 18	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

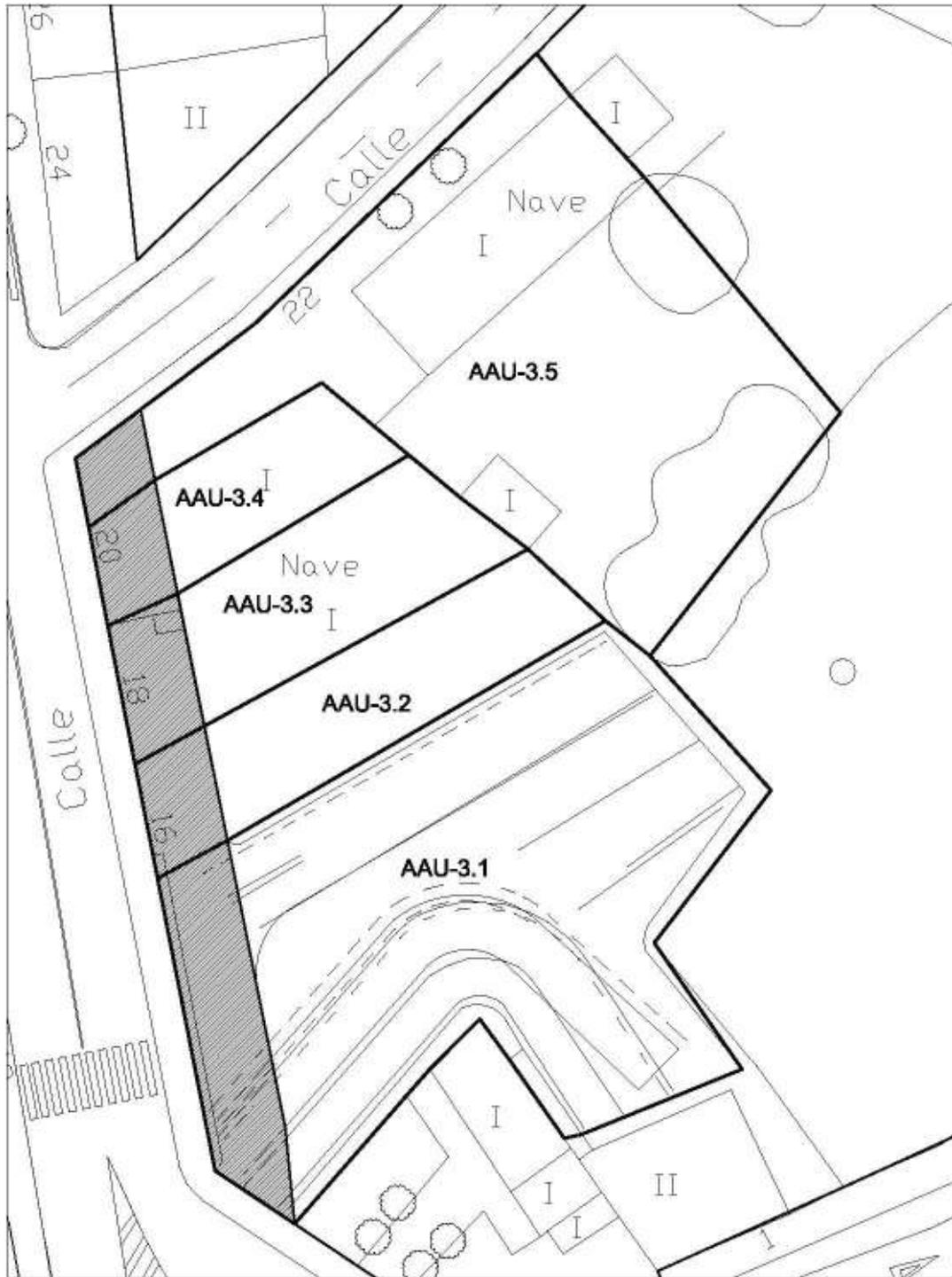
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6951003TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	288
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	56,94
Superficie de parcela neta (m ²)	231,06
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	56,94
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	323,48
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	403,20
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-3.4
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 20	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10 / PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6951002TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	178
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	44,29
Superficie de parcela neta (m ²)	133,71
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	44,29
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	187,19
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	249,20
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

		3
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-3.5
OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Joaquín Gonzalo 22	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10 / PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6951001TL7365S	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.044	
Zona de ordenanza	R-1b	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4	
Superficie de cesión (m ²)	28,87	
Superficie de parcela neta (m ²)	1.015,13	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	28,87	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.421,18	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.461,60	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Cuatro años	



escala 1/500

	4
--	----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-4.1
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca y calle Oeste	
SITUACIÓN	Calle Oeste 37	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851404TL365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	884
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	158,95
Superficie de parcela neta (m ²)	725,05
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	158,95
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.015,07
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.237,60
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-4.2
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 19	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851403TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ² m ²)	651
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	120,71
Superficie de parcela neta (m ²)	530,29
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	120,71
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	742,41
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	911,40
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

	4
--	----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-4.3
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 21	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851402TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	315
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	59,66
Superficie de parcela neta (m ²)	255,34
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	59,66
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	357,48
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	441,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-4.4
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle Salamanca	
SITUACIÓN	Calle Salamanca 23 y 25	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851401TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	739
Zona de ordenanza	R-1b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,4
Superficie de cesión (m ²)	134,94
Superficie de parcela neta (m ²)	604,06
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	134,94
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	845,68
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.034,60
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

	5
--	----------

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	AAE-5
--	--------------

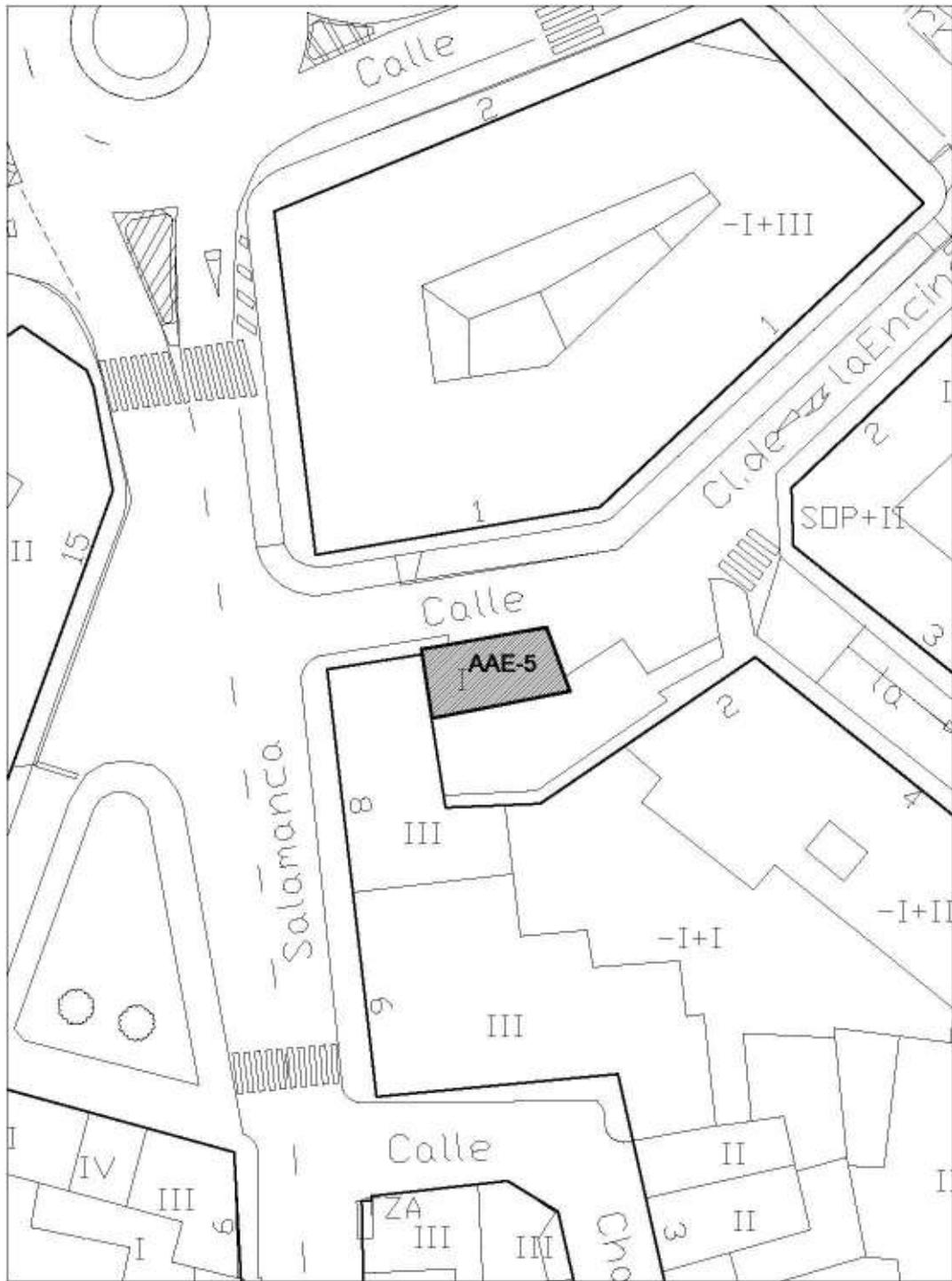
OBJETO	Obtención de suelo para espacio libre de uso público	
SITUACIÓN	Calle de la Encina, 1	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	50,00
Calificación	Espacio libre
Uso predominante de la unidad urbana	Residencial
Edificabilidad media de la unidad urbana (m ² /m ²)	1,1
Instrumento de gestión	Proyecto expropiación
Plazo de ejecución	Cuatro años

DATOS DE LA PARCELA	
Referencia Catastral	6950402TL7365S
Superficie de parcela (m ²)	50,00
Superficie edificada en la parcela (m ²)	50,00
Aprovechamiento de parcela correspondiente a la edificabilidad media (m ²)	55,00

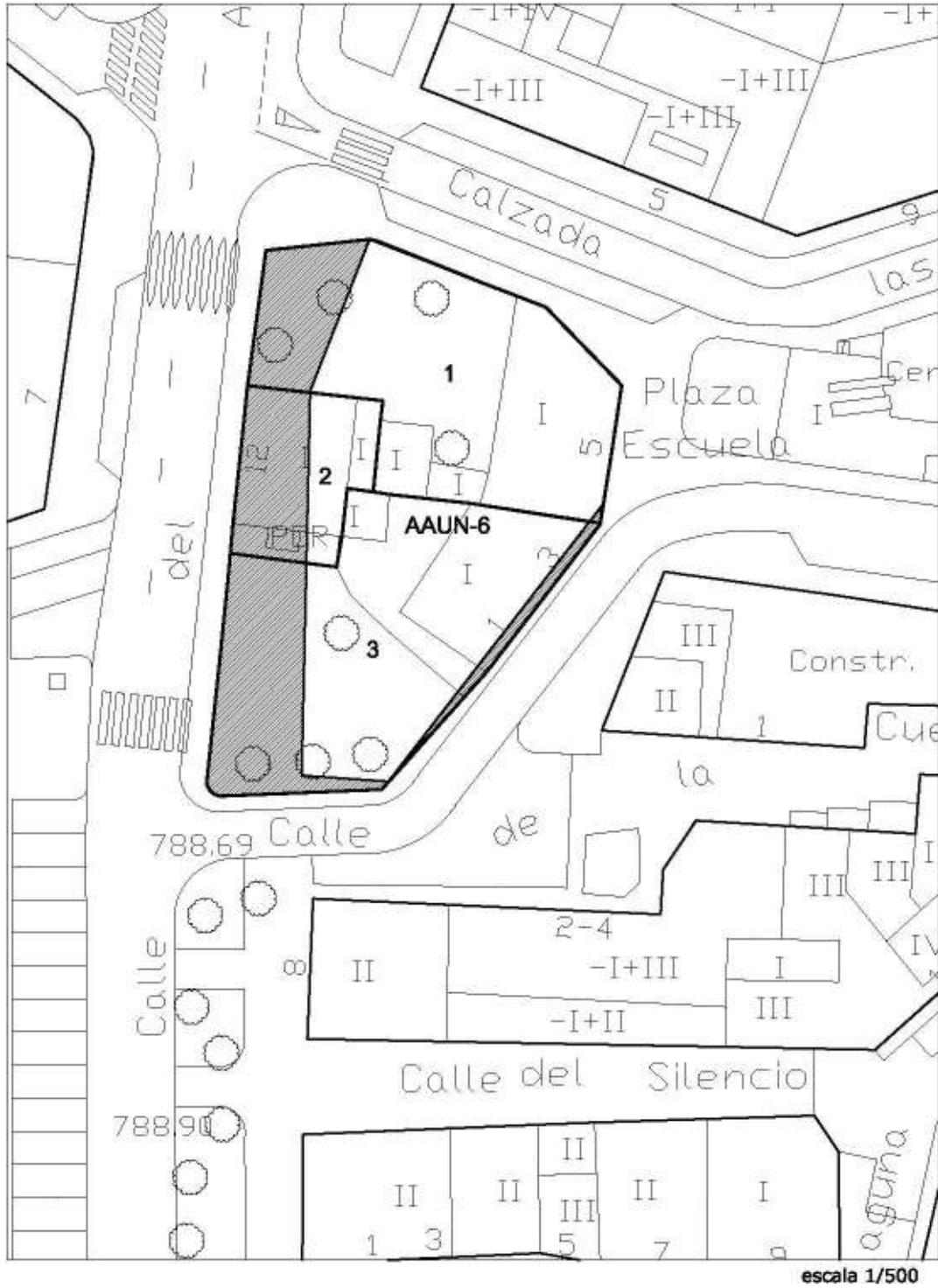
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN

AAE-5



escala 1/500

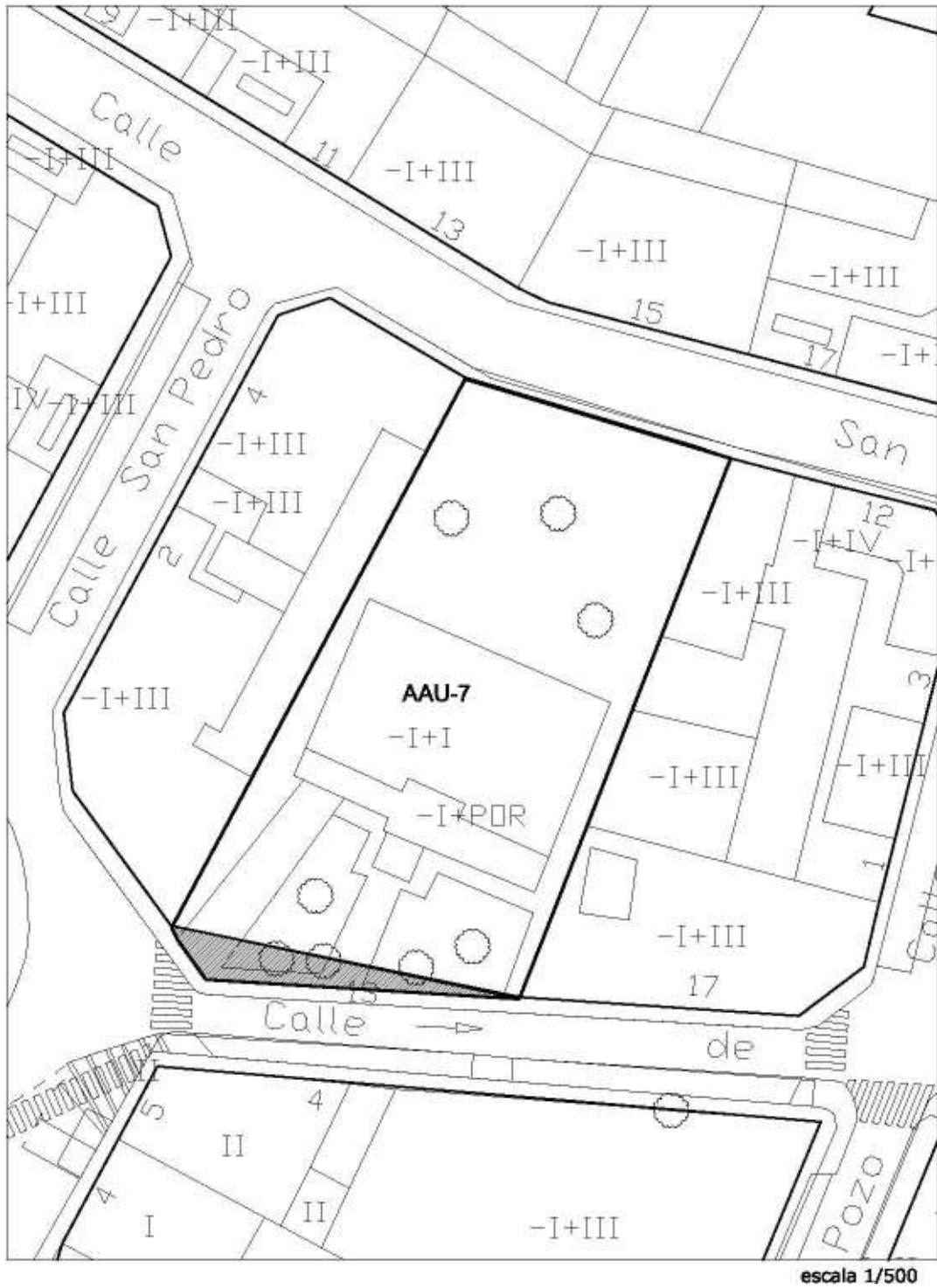
		6
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN		AAUN-6
OBJETO	Ampliación de viario Calles del Arroyo, de la Cuesta y de las Viñas	
SITUACIÓN	Calle de las Viñas 1, 7 y calle del Arroyo 12	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		913,00
Zona de ordenanza		R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)		2,5
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)		641,50
Superficie de cesión para ampliación de viario (m ²)		271,50
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		271,50
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización	
Plazo de ejecución	Seis años	
Nº de parcela		1
Referencia Catastral	7049801TL7374N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	399,00	
Superficie de cesión (m ²)	68,03	
Superficie de parcela neta (m ²)	330,97	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	827,43	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	997,50	
Materialización de la edificación	en parcela neta	
Nº de parcela		2
Referencia Catastral	7049803TL7374N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	110,00	
Superficie de cesión (m ²)	67,23	
Superficie de parcela neta (m ²)	42,77	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	106,93	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	275,00	
Materialización de la edificación	en parcela neta	
Nº de parcela		3
Referencia Catastral	7049802TL7374N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	404,00	
Superficie de cesión (m ²)	136,24	
Superficie de parcela neta (m ²)	267,76	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	669,40	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.010,00	
Materialización de la edificación	en parcela neta	



	7
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-7

OBJETO	Ampliación de viario calle de las Viñas	
SITUACIÓN	Calle de las Viñas 13	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	7150702TL7375S
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	1100
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m2/m2)	2,5
Superficie de cesión (m2)	46,54
Superficie de parcela neta (m2)	1.053,46
Superficie de viario para completar urbanización (m)	46,54
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	2.633,65
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	2.750,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años



8

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-8.1
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario Plaza de la Escuela y del Altozano	
SITUACIÓN	Plaza de la Escuela 3	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

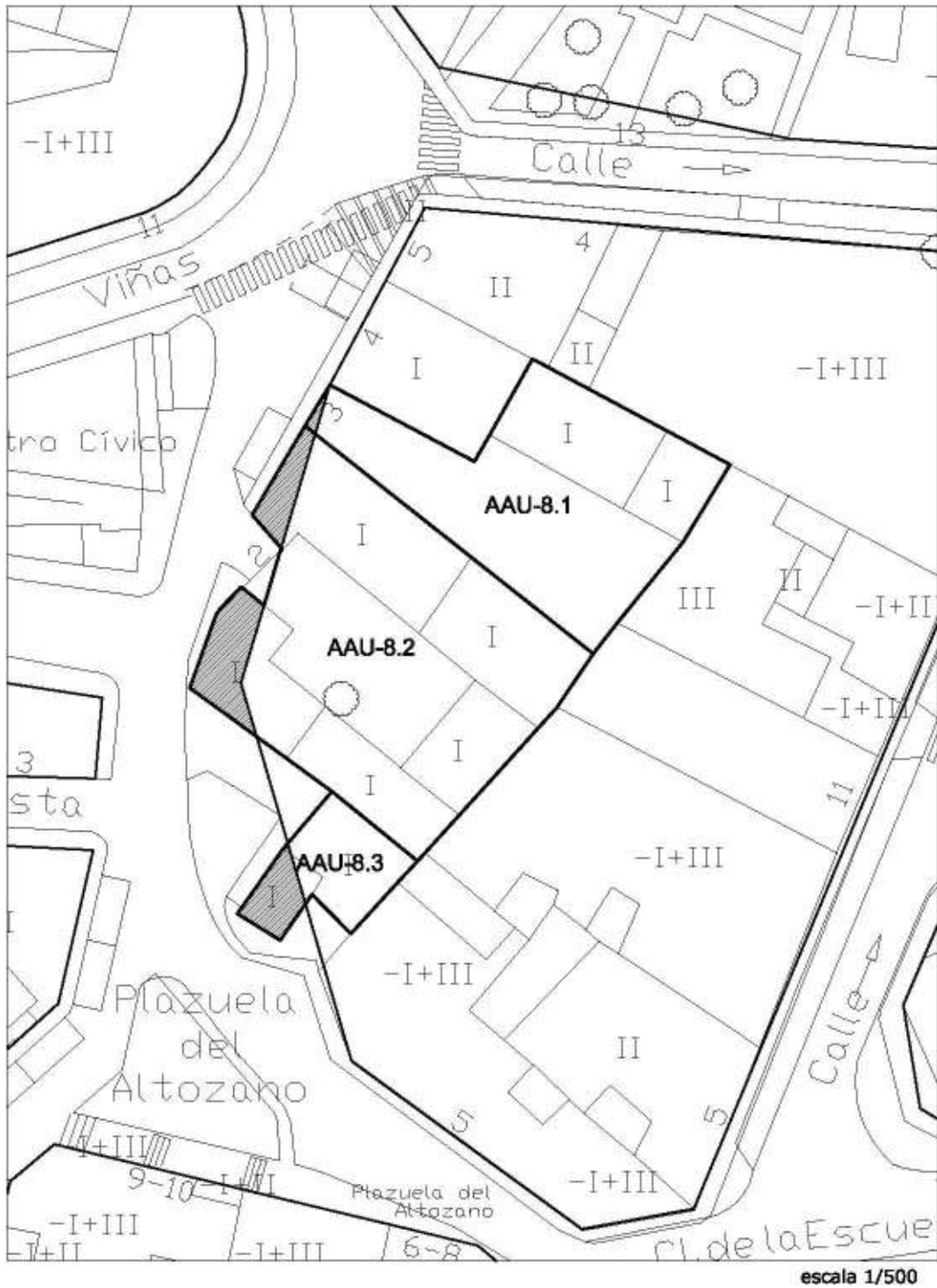
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851110TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	306
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	1,76
Superficie de parcela neta (m ²)	304,24
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	1,76
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	760,60
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	765,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-8.2
--	----------------

OBJETO	Ampliación de viario Plaza de la Escuela y del Altozano	
SITUACIÓN	Plaza de la Escuela 2	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6851109TL7365S
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)	513
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	47,96
Superficie de parcela neta (m ²)	465,04
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	47,96
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.162,60
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.282,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

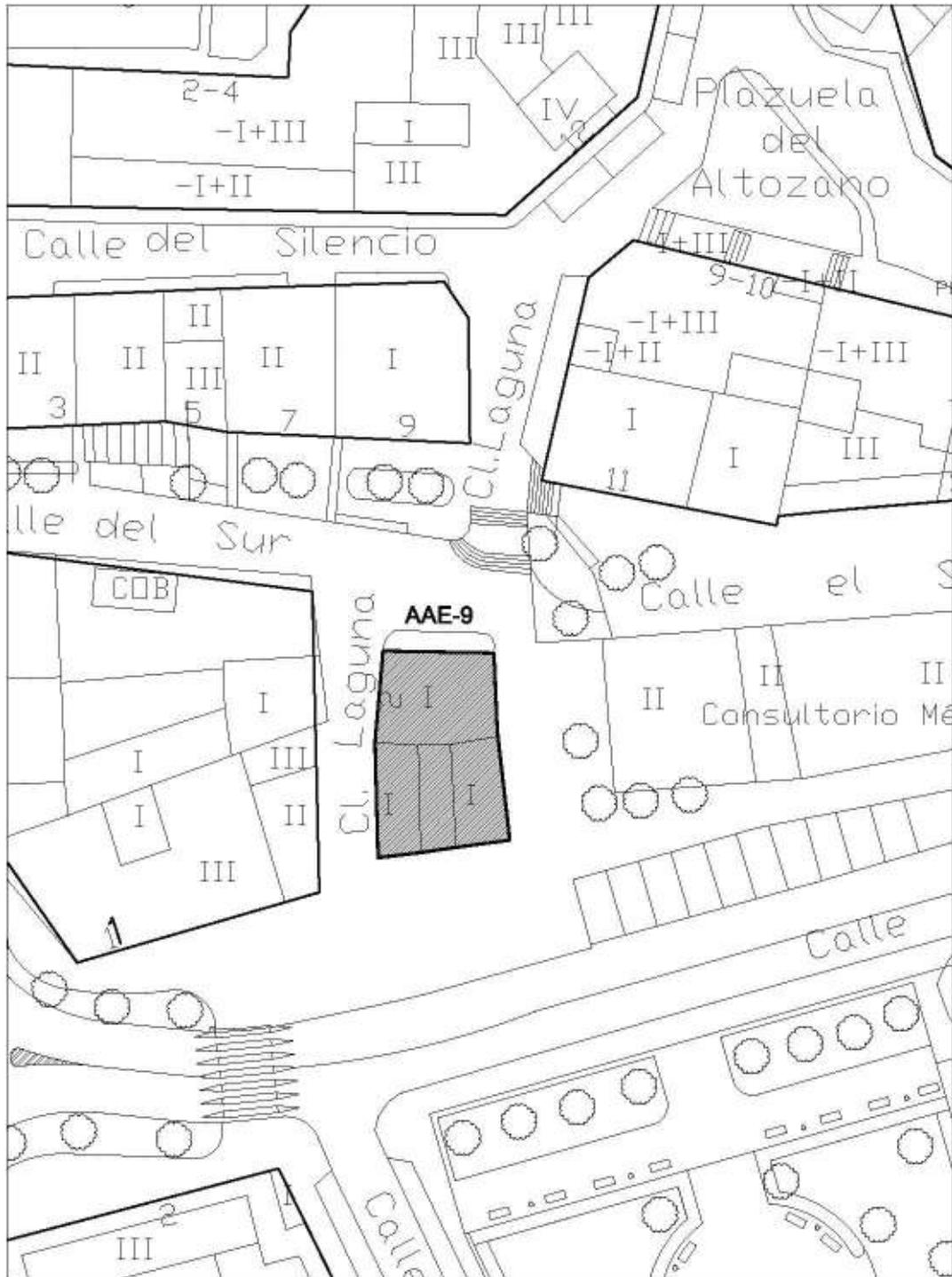
		8
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-8.3
OBJETO	Ampliación de viario Plaza de la Escuela y del Altozano	
SITUACIÓN	Plaza Altozano 1	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6851108TL7365S	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	72	
Zona de ordenanza	R-1a	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5	
Superficie de cesión (m ²)	18,72	
Superficie de parcela neta (m ²)	53,28	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	18,72	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	133,20	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	180,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Seis años	



		9
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		AAE-9
OBJETO	Obtención de suelo para viario	
SITUACIÓN	Calle Laguna, 2	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		123,00
Calificación		Viario
Uso predominante de la unidad urbana		Residencial
Edificabilidad media de la unidad urbana (m ² /m ²)		1,1
Instrumento de gestión		Proyecto expropiación
Plazo de ejecución		Cuatro años
DATOS DE LA PARCELA		
Referencia Catastral		7049501TL7374N
Superficie de parcela (m ²)		123,00
Superficie edificada en la parcela (m ²)		107,00
Aprovechamiento de parcela correspondiente a la edificabilidad media (m ²)		135,30

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN

AAE-9



escala 1/500

	10
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-10.1
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario en calles del Arroyo y del Sur	
SITUACIÓN	Calle del Arroyo 4	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	7049601TL7374N
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	222
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	35,00
Superficie de parcela neta (m ²)	187,00
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	35,00
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	467,50
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	555,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

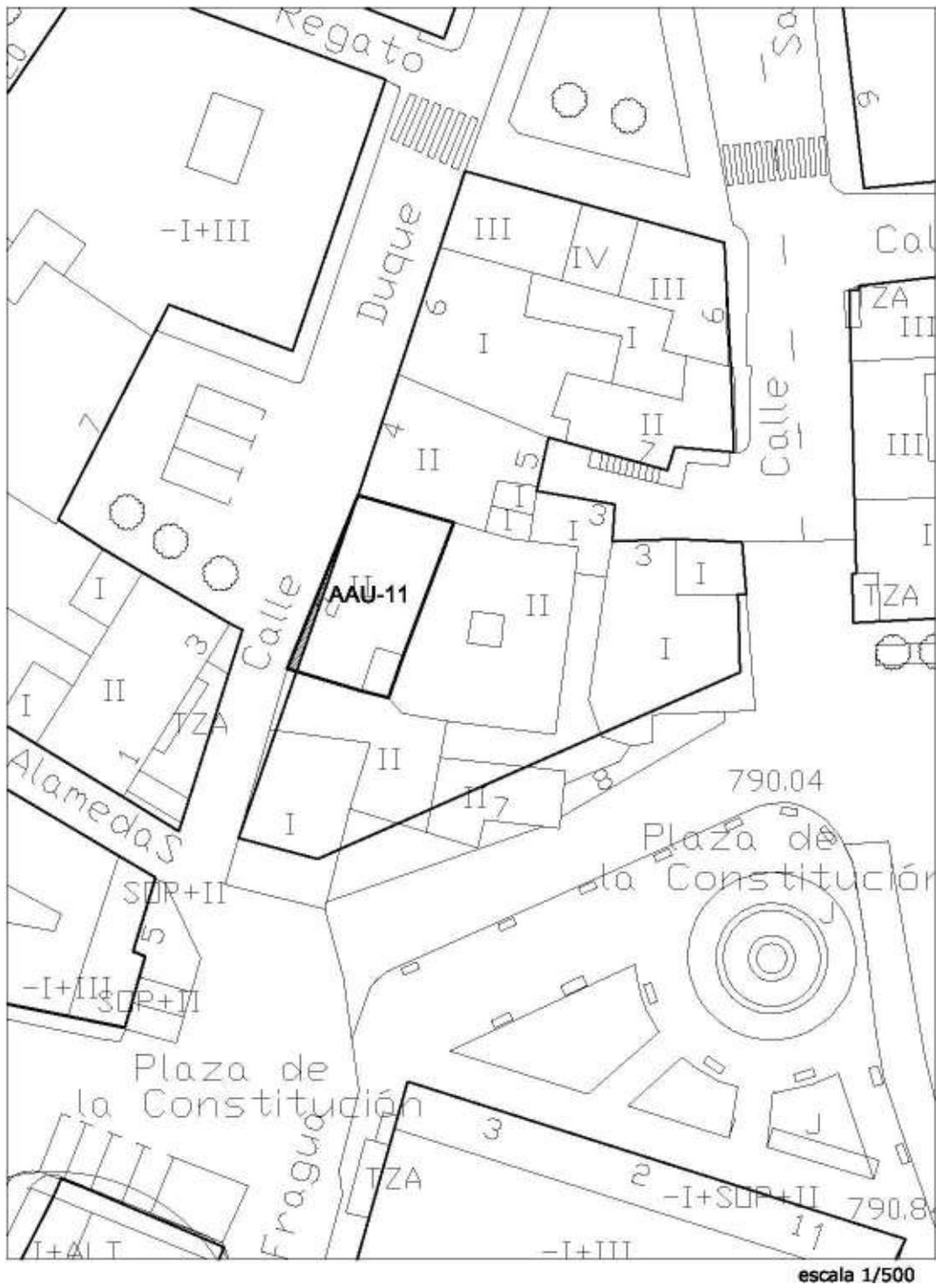
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-10.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario en calles del Arroyo	
SITUACIÓN	Calle del Arroyo 2	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	7049602TL7374N
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)	270
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	29,05
Superficie de parcela neta (m ²)	240,95
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	29,05
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	602,38
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	675,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años



		11
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-11
OBJETO	Ampliación de viario en calle Duque	
SITUACIÓN	Calle Duque 2	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6949808TL7364N	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	109,00	
Zona de ordenanza	R-1a	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5	
Superficie de cesión (m ²)	5,21	
Superficie de parcela neta (m ²)	103,79	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	5,21	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	259,48	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	272,50	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Cuatro años	

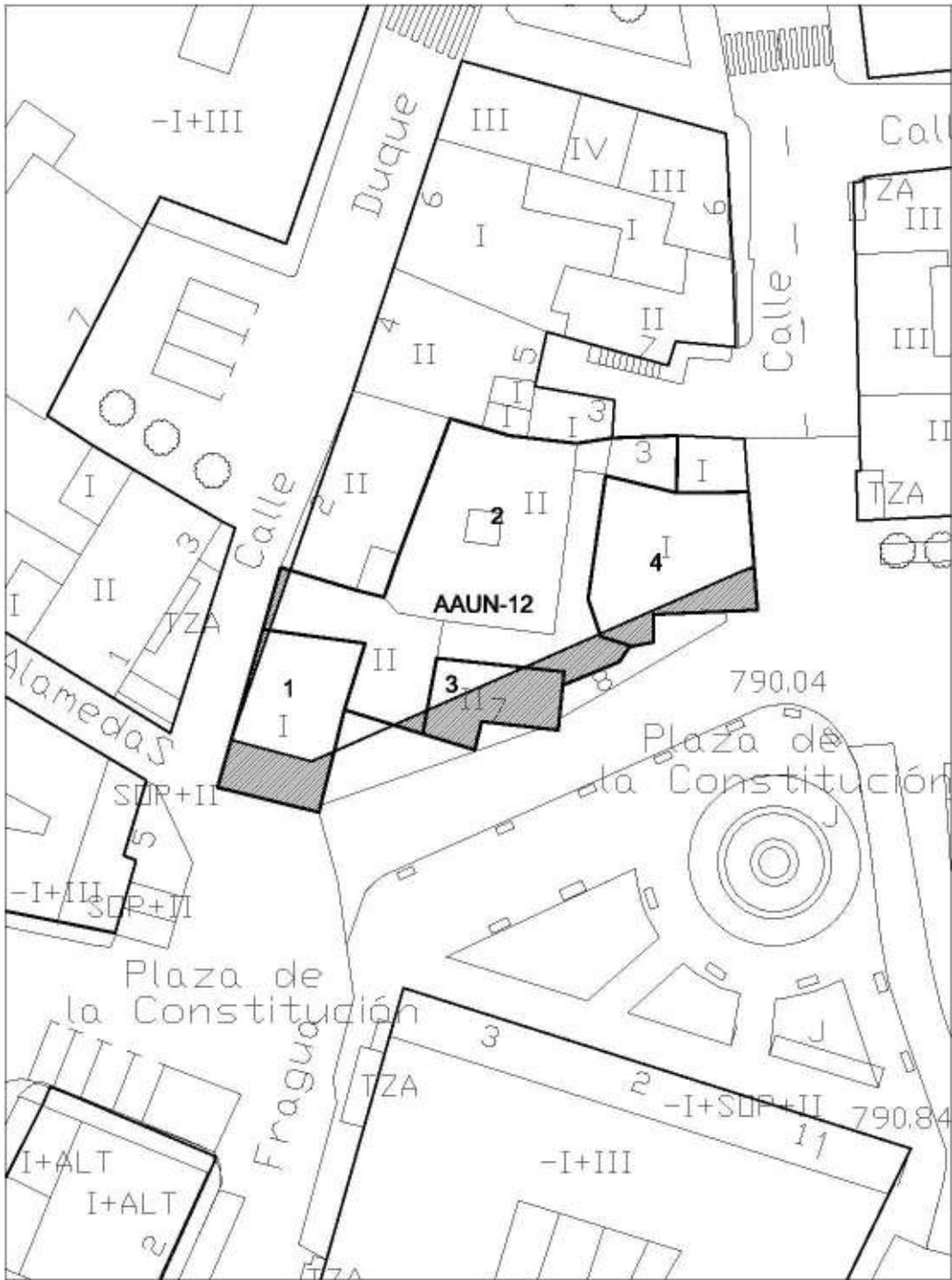


		12
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN		AAUN-12
OBJETO	Ampliación de viario en Plaza de la Constitución y calle Salamanca	
SITUACIÓN	Plaza de la Constitución 6, 7, 8 y 9	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		642,00
Zona de ordenanza		R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)		2,5
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)		537,67
Superficie de cesión para ampliación de viario (m ²)		104,33
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		104,33
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización	
Plazo de ejecución	Seis años	
Nº de parcela	1	
Referencia Catastral	6949807TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	95,00	
Superficie de cesión (m ²)	30,39	
Superficie de parcela neta (m ²)	64,61	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	161,53	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	237,50	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Nº de parcela	2	
Referencia Catastral	6949805TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	390,00	
Superficie de cesión (m ²)	17,78	
Superficie de parcela neta (m ²)	372,22	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	930,63	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	975,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Nº de parcela	3	
Referencia Catastral	6949806TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	51,00	
Superficie de cesión (m ²)	36,39	
Superficie de parcela neta (m ²)	14,61	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	36,53	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	127,50	
Materialización de la edificación	En parcela neta	

	12
--	-----------

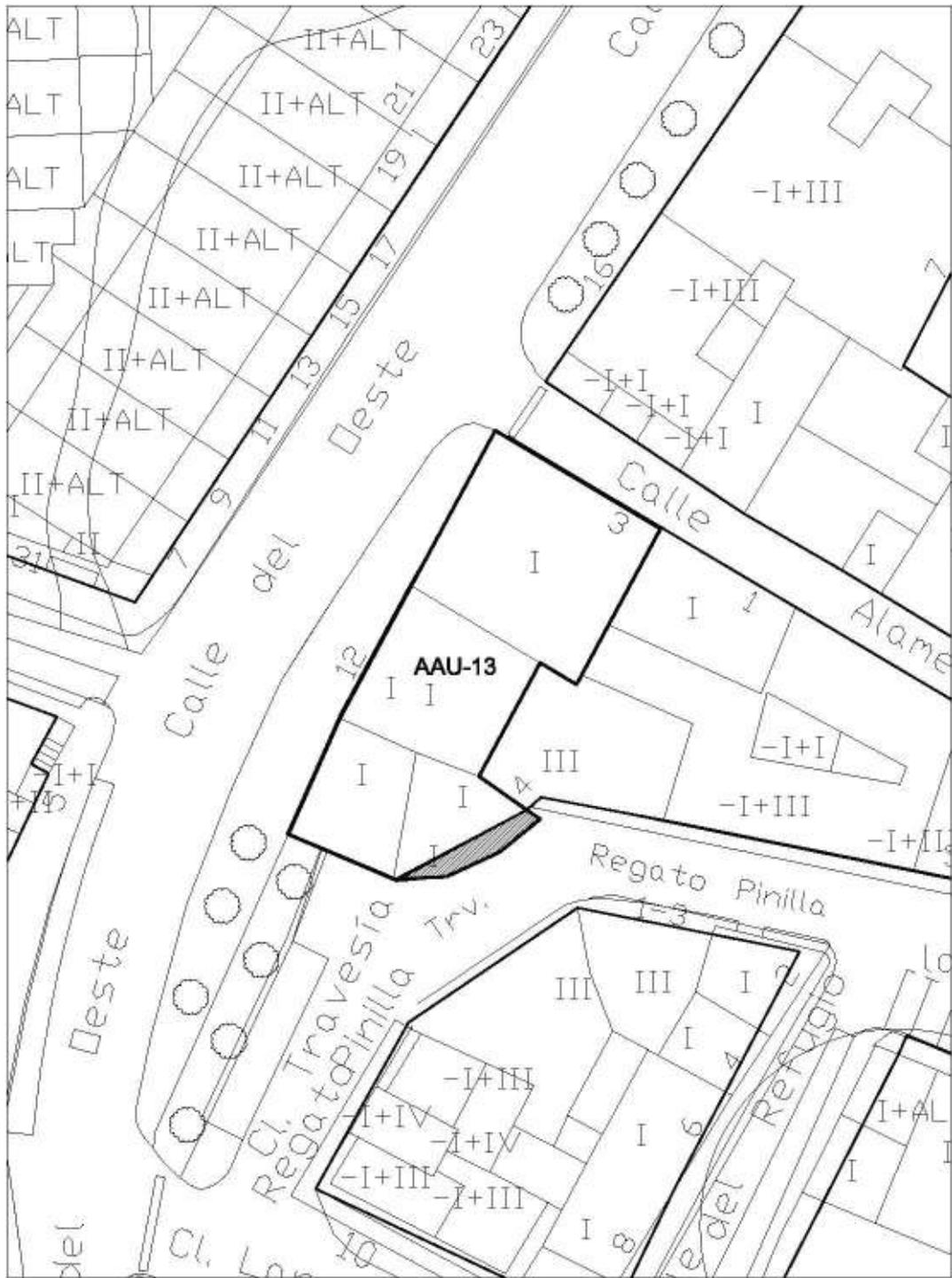
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	AAUN-12
--	----------------

Nº de parcela	4
Referencia Catastral	6949804TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	106,00
Superficie de cesión (m2)	19,77
Superficie de parcela neta (m2)	86,23
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	215,58
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	265,00
Materialización de la edificación	En parcela neta



escala 1/500

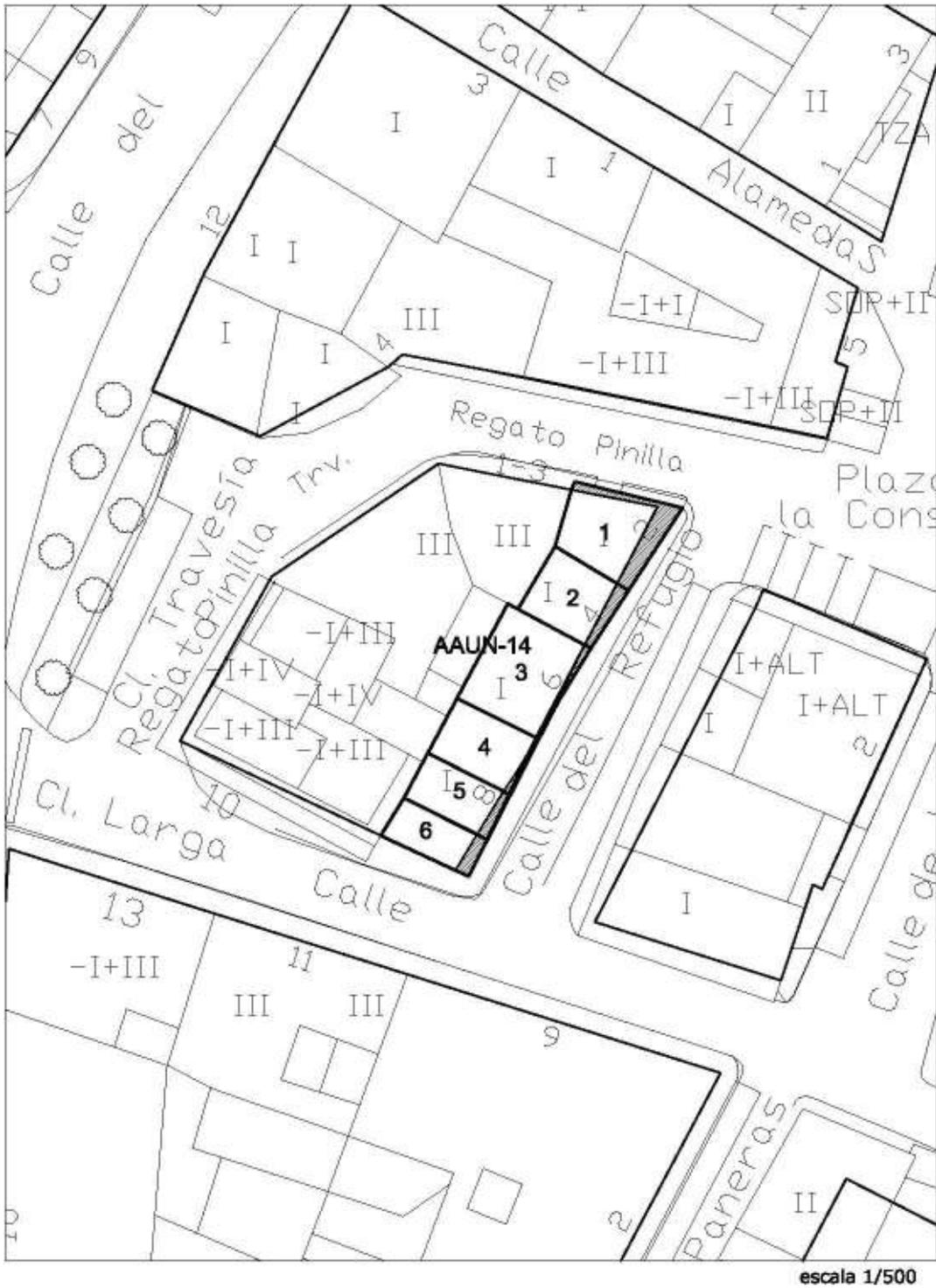
		13
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-13
OBJETO	Ampliación de viario en travesía Regato Pinilla	
SITUACIÓN	Calle del Oeste 12	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6849001TL7364N	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	447,00	
Zona de ordenanza	R-1a	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5	
Superficie de cesión (m ²)	15,51	
Superficie de parcela neta (m ²)	431,49	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	15,51	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.078,73	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.117,50	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Cuatro años	



escala 1/500

		14
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN		AAUN-14
OBJETO	Ampliación de viario en Calles Regato Pinilla y del Refugio	
SITUACIÓN	Calle del Refugio 2, 4, 6, 8 y 10	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		221,00
Zona de ordenanza		R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)		2,5
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)		195,19
Superficie de cesión para ampliación de viario (m ²)		25,81
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		25,81
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización	
Plazo de ejecución	Seis años	
Nº de parcela	1	
Referencia Catastral	6849503TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	43,00	
Superficie de cesión (m ²)	13,02	
Superficie de parcela neta (m ²)	29,98	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	74,95	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	107,50	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Nº de parcela	2	
Referencia Catastral	6849504TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	28,00	
Superficie de cesión (m ²)	4,03	
Superficie de parcela neta (m ²)	23,97	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	59,93	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	70,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Nº de parcela	3	
Referencia Catastral	6849505TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	50,00	
Superficie de cesión (m ²)	1,57	
Superficie de parcela neta (m ²)	48,43	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	121,08	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	125,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	

14	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	AAUN-14
Nº de parcela	4
Referencia Catastral	6849506TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	33,00
Superficie de cesión (m2)	1,37
Superficie de parcela neta (m2)	31,63
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	79,08
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	82,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Nº de parcela	5
Referencia Catastral	6849507TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	30,00
Superficie de cesión (m2)	2,76
Superficie de parcela neta (m2)	27,24
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	68,10
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	75,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Nº de parcela	6
Referencia Catastral	6849508TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	37,00
Superficie de cesión (m2)	3,06
Superficie de parcela neta (m2)	33,94
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	84,85
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	92,50
Materialización de la edificación	En parcela neta



	15
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-15.1
--	-----------------

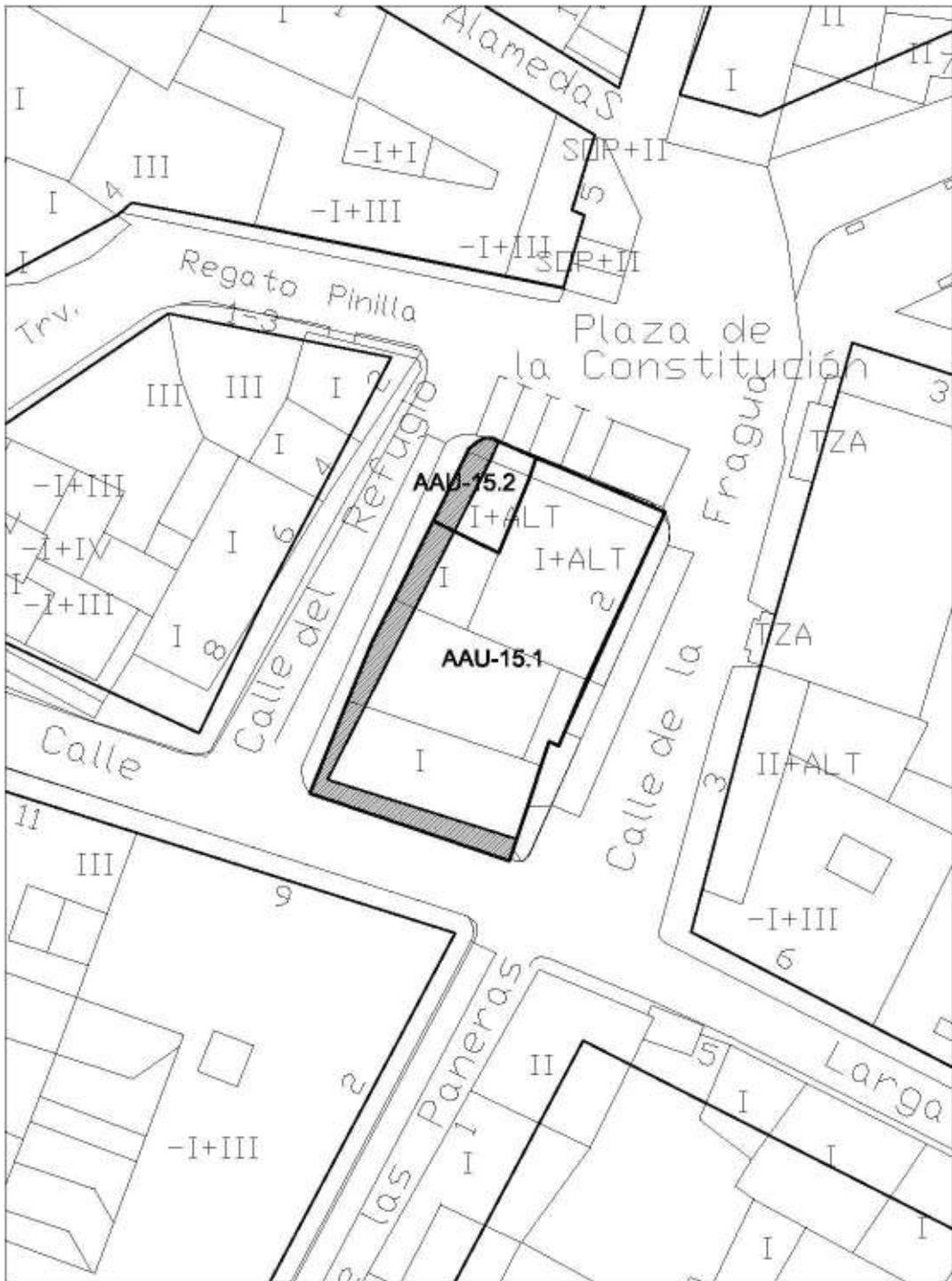
OBJETO	Ampliación en Calle del Refugio y Plaza de la Constitución	
SITUACIÓN	Calle Larga 8	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6849402TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	393
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	54,38
Superficie de parcela neta (m ²)	338,62
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	54,38
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	846,55
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	982,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-10.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación en Calle del Refugio y Plaza de la Constitución	
SITUACIÓN	Pza. de la Constitución 4	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6849401TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)	32
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	12,37
Superficie de parcela neta (m ²)	19,63
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	12,37
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	49,08
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	80,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años



escala 1/500

		16
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN		AAUN-16
OBJETO	Ampliación de viario en Calle de las Paneras y calle Larga	
SITUACIÓN	C/ Paneras 3, c/ Larga 3 y 5, c/ Pinilla 2, 6 y 8, y c/Larga 4	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)		1.855,00
Zona de ordenanza		R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)		2,5
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)		1.291,50
Superficie de cesión para ampliación de viario (m ²)		563,50
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		563,50
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización	
Plazo de ejecución	Cuatro años	
Nº de parcela		
		1
Referencia Catastral	6848208TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	64,00	
Superficie de cesión (m ²)	29,67	
Superficie de parcela neta (m ²)	34,33	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	85,83	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	160,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Nº de parcela		
		2
Referencia Catastral	6848207TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	42,00	
Superficie de cesión (m ²)	41,22	
Superficie de parcela neta (m ²)	0,78	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1,95	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	105,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Nº de parcela		
		3
Referencia Catastral	6848203TL7364N	
Superficie de parcela bruta (m ²)	576,00	
Superficie de cesión (m ²)	110,32	
Superficie de parcela neta (m ²)	465,68	
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.164,20	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.440,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	

16	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	AAUN-16
Nº de parcela	4
Referencia Catastral	6848201TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	605,00
Superficie de cesión (m2)	227,84
Superficie de parcela neta (m2)	377,16
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	942,90
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	1.512,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Nº de parcela	5
Referencia Catastral	6848202TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	167,00
Superficie de cesión (m2)	111,87
Superficie de parcela neta (m2)	55,13
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	137,83
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	417,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Nº de parcela	6
Referencia Catastral	6848204TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	327,00
Superficie de cesión (m2)	12,82
Superficie de parcela neta (m2)	314,18
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	785,45
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	817,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Nº de parcela	7
Referencia Catastral	6848205TL7364N
Superficie de parcela bruta (m2)	74,00
Superficie de cesión (m2)	29,76
Superficie de parcela neta (m2)	44,24
Zona de ordenanza	R.1a Casco urbano
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	110,60
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	185,00
Materialización de la edificación	En parcela neta

	17
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	AAE-17
--	---------------

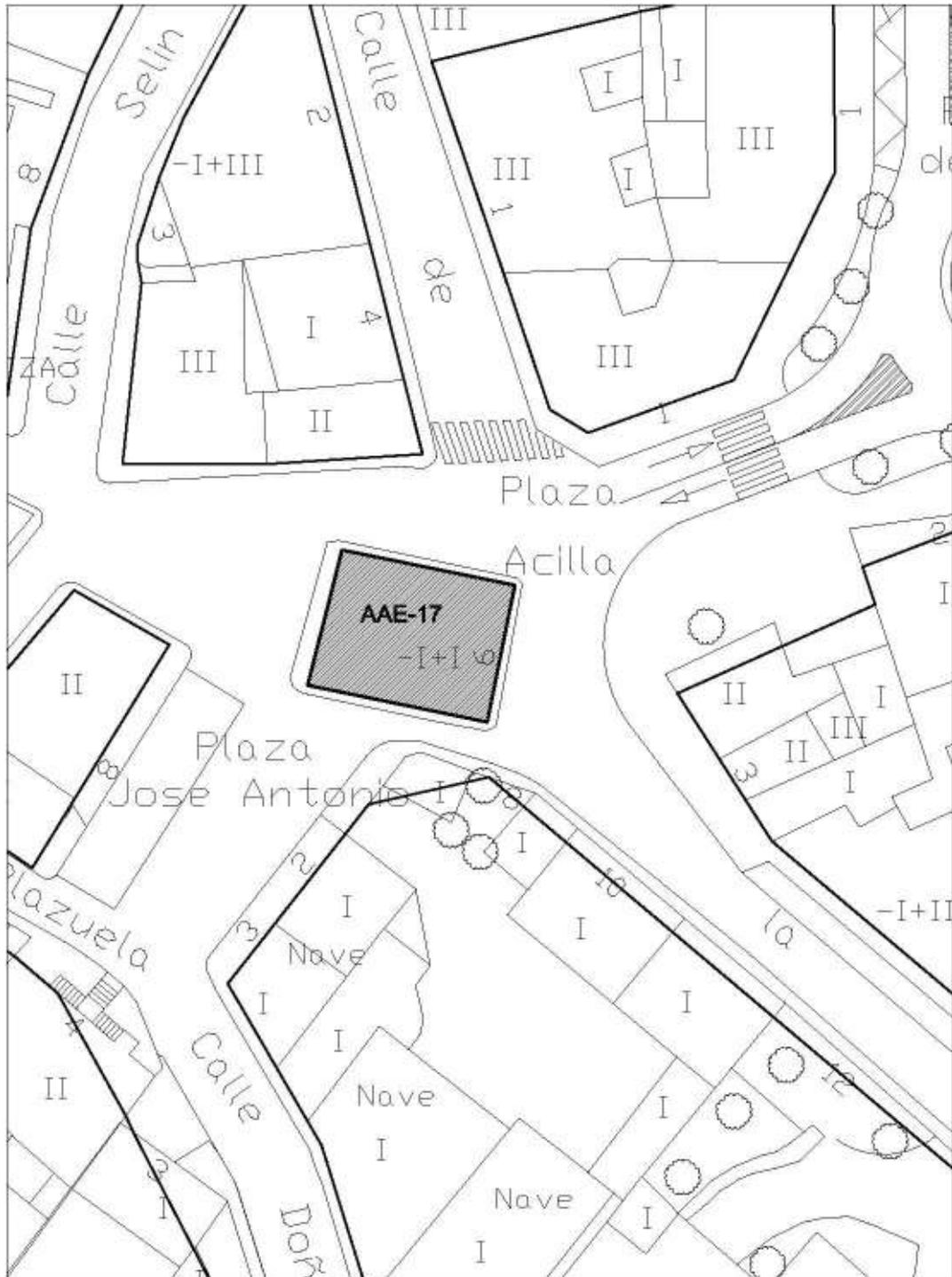
OBJETO	Obtención de suelo para viario	
SITUACIÓN	Calle de la Fuente, 6	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	132,00
Calificación	Viario
Uso predominante de la unidad urbana	Residencial
Edificabilidad media de la unidad urbana (m ² /m ²)	1,1
Instrumento de gestión	Proyecto expropiación
Plazo de ejecución	Cuatro años

DATOS DE LA PARCELA	
Referencia Catastral	7049501TL7374N
Superficie de parcela (m ²)	132,00
Superficie edificada en la parcela (m ²)	147,00
Aprovechamiento de parcela correspondiente a la edificabilidad media (m ²)	145,20

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN

AAE-17



		18
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-18
OBJETO	Ampliación de viario en calle Pinilla	
SITUACIÓN	Calle Pinilla 14, 16, 18 y 20	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6848504TL7364N	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.137,00	
Zona de ordenanza	R-1a	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5	
Superficie de cesión (m ²)	120,91	
Superficie de parcela neta (m ²)	1.016,09	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	120,91	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	2.540,23	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	2.842,50	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Ocho años	



escala 1/500

	19
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-19.1
--	-----------------

OBJETO	Ampliación viario en C/ Plazuela, Doñinos y Travesía de la Pinilla	
SITUACIÓN	C/ Doñinos 4, 6, 8, 10, 12, 14 16 y 18	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6948604TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	678
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	19,82
Superficie de parcela neta (m ²)	658,18
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	19,82
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.645,45
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.695,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-19.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación viario en C/ Plazuela, Doñinos y Travesía de la Pinilla	
SITUACIÓN	Calle Doñinos 2	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6948603TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)	330
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	18,52
Superficie de parcela neta (m ²)	311,48
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	18,52
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	778,70
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	825,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

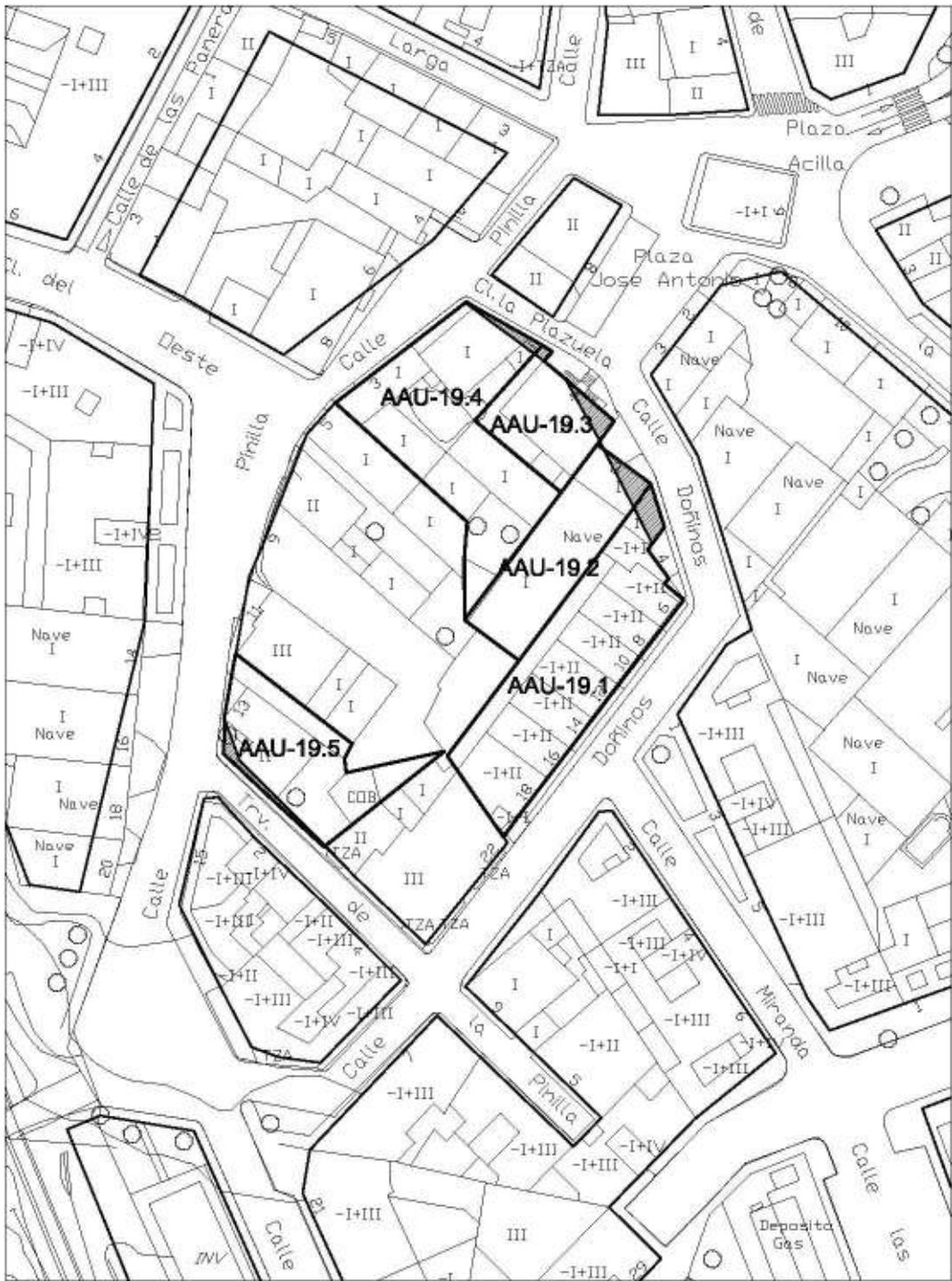
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-19.3
OBJETO	Ampliación viario en C/ Plazuela, Doñinos y Travesía de la Pinilla	
SITUACIÓN	Plaza José Antonio 4	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6948602TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	216
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	20,45
Superficie de parcela neta (m ²)	195,55
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	20,45
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	488,88
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	540,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-19.4
OBJETO	Ampliación viario en C/ Plazuela, Doñinos y Travesía de la Pinilla	
SITUACIÓN	Calle Pinilla 1	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6948601TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)	614
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	85,46
Superficie de parcela neta (m ²)	528,54
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	85,46
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.321,35
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.535,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-19.5
OBJETO	Ampliación viario en C/ Plazuela, Doñinos y Travesía de la Pinilla	
SITUACIÓN	Calle Pinilla 13	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral		6948606TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)		338
Zona de ordenanza		R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)		2,5
Superficie de cesión (m ²)		18,09
Superficie de parcela neta (m ²)		319,91
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)		18,09
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)		799,78
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)		845,00
Materialización de la edificación		En parcela neta
Instrumento de gestión		Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución		Seis años



	20
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-20.1
--	-----------------

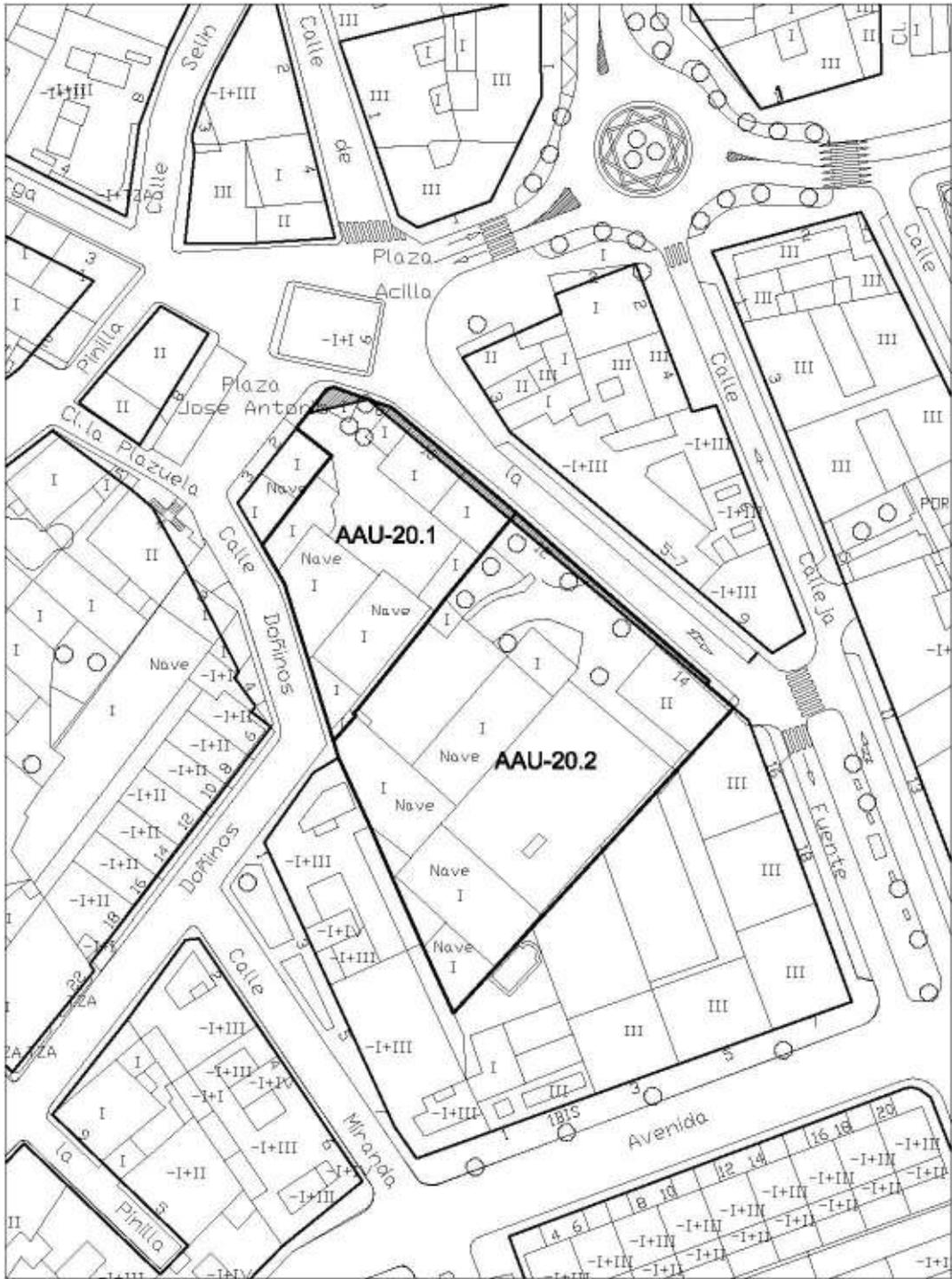
OBJETO	Ampliación de viario en Plaza José Antonio y calle la Fuente	
SITUACIÓN	Calle la Fuente 8 y 10	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6947201TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.033
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	50,54
Superficie de parcela neta (m ²)	982,46
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	50,54
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	2.456,15
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	2.582,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-20.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario en calle la Fuente	
SITUACIÓN	Calle la Fuente 12 y 14	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6947202TL7364N
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)	2.181
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	38,52
Superficie de parcela neta (m ²)	2.142,48
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	38,52
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	5.356,20
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	5.452,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años



escala 1/1.000

	21
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-21.1
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle La Solana	
SITUACIÓN	Calle La Solana nº 1	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	7051403TL375S0001HK
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	306,00
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	10,05
Superficie de parcela neta (m ²)	295,95
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	10,05
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	739,88
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	765,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-21.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario calle La Solana	
SITUACIÓN	Calle La Solana nº 3	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10/PO-5.14

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	7051402TL7375S0001UK
Superficie de la Actuación Aislada (m ² /m ²)	1.200,00
Zona de ordenanza	R-1a
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5
Superficie de cesión (m ²)	34,13
Superficie de parcela neta (m ²)	1.165,87
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	34,13
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	2.914,68
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	3.000,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

		21
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-21.3
OBJETO	Ampliación de viario calle La Solana	
SITUACIÓN	Calle La Solana nº 1	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10/PO-5.14
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	7051404TL7375S0001WK	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.032,00	
Zona de ordenanza	R-1a	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	2,5	
Superficie de cesión (m ²)	50,77	
Superficie de parcela neta (m ²)	981,23	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	50,77	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	2.453,08	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	2.580,00	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Seis años	



escala 1/1.000

22

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-22.1
--	-----------------

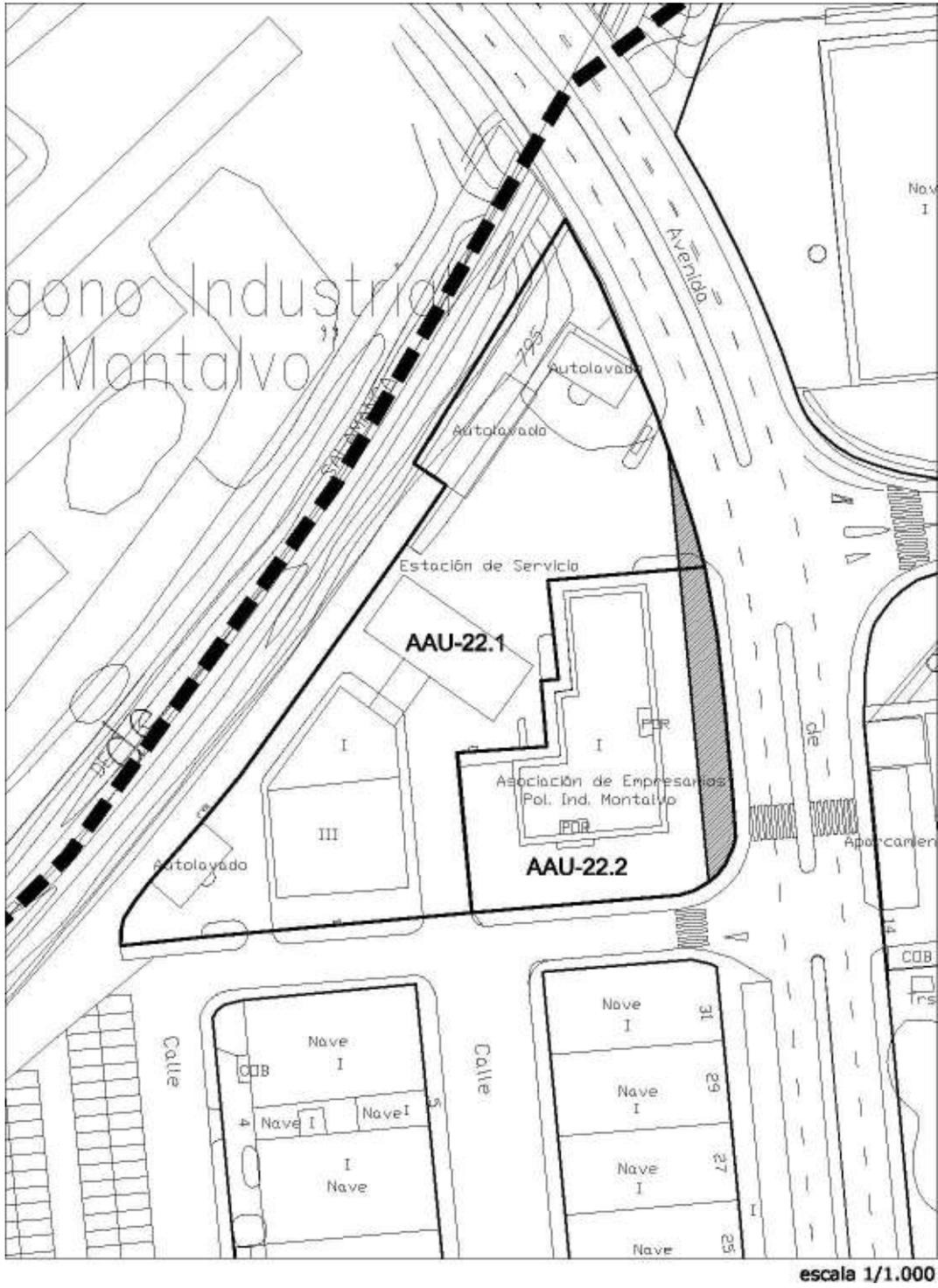
OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 33 D	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6565802TL7366N0001WM
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	3.873,00
Zona de ordenanza	I-10b
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	37,95
Superficie de parcela neta (m ²)	3.835,05
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	37,95
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	3.950,10
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	3.989,19
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-22.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 33	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6565801TL7366N0001HM
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.830,00
Zona de ordenanza	I-10b
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	210,73
Superficie de parcela neta (m ²)	1.619,27
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	210,73
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.667,85
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.884,90
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años



	23
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.1
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 31	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6564801TL7366S0001AI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	372,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	39,29
Superficie de parcela neta (m ²)	332,71
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	39,29
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	342,69
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	383,16
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 29	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6564802TL7366S0001BI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	372,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	58,41
Superficie de parcela neta (m ²)	313,59
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	58,41
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	323,00
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	383,16
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

23

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.3
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 27	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6564803TL7366S0001YI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	372,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	56,53
Superficie de parcela neta (m ²)	315,47
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	56,53
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	324,93
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	383,16
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.4
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 25	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6564804TL7366S0001GI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	372,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	57,60
Superficie de parcela neta (m ²)	314,40
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	57,60
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	323,83
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	383,16
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

23

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.5
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 23	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6564805TL7366S0001QI	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	372,00	
Zona de ordenanza	I-10c	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03	
Superficie de cesión (m ²)	57,51	
Superficie de parcela neta (m ²)	314,49	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	57,51	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	323,92	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	383,16	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Cuatro años	

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.6
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 21	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6564806TL7366S0001PI	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	372,00	
Zona de ordenanza	I-10c	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03	
Superficie de cesión (m ²)	55,82	
Superficie de parcela neta (m ²)	316,18	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	55,82	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	325,67	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	383,16	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Cuatro años	

23

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.7
--	-----------------

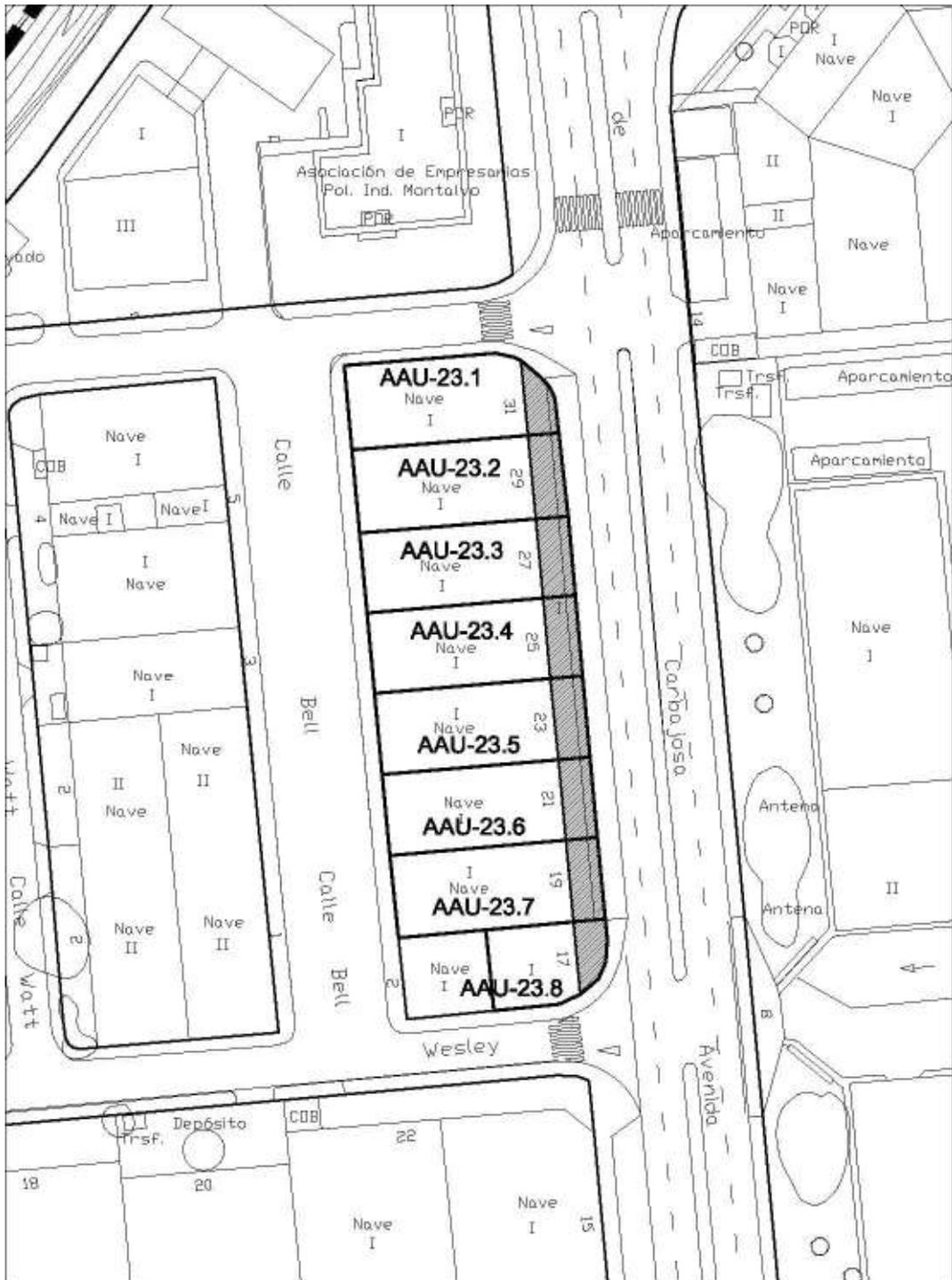
OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 19	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6564808TL7366S0001TI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	378,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	57,15
Superficie de parcela neta (m ²)	320,85
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	57,15
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	330,48
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	389,34
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23.8
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 17	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6564807TL7366S0001LI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	210,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	40,95
Superficie de parcela neta (m ²)	169,05
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	40,95
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	174,12
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	216,30
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años



escala 1/1.000

	24
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-24.1
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 15	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1/PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6463001TL7366S0001TI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.090,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² /m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	182,19
Superficie de parcela neta (m ²)	907,81
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	182,19
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	935,04
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.122,70
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-24.2
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 13	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6463002TL7366S0001FI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.000,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	100,05
Superficie de parcela neta (m ²)	899,95
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	100,05
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	926,95
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.030,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

	24
--	-----------

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-24.3
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 11	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6463003TL7366S0001MI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.000,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	104,82
Superficie de parcela neta (m ²)	895,18
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	104,82
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	922,04
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.030,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-24.4
--	-----------------

OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 9	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1 / PO-5.2

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6463004TL7366S0001OI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.000,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	103,82
Superficie de parcela neta (m ²)	896,18
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	103,82
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	923,07
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.030,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

24

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-24.5
OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Avenida de Carbajosa 7	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones, zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1/PO-5.2/ PO-5.5/PO-5.6

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6463028TL7366S0001PI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	476,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	92,50
Superficie de parcela neta (m ²)	383,50
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	92,50
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	395,01
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	490,28
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

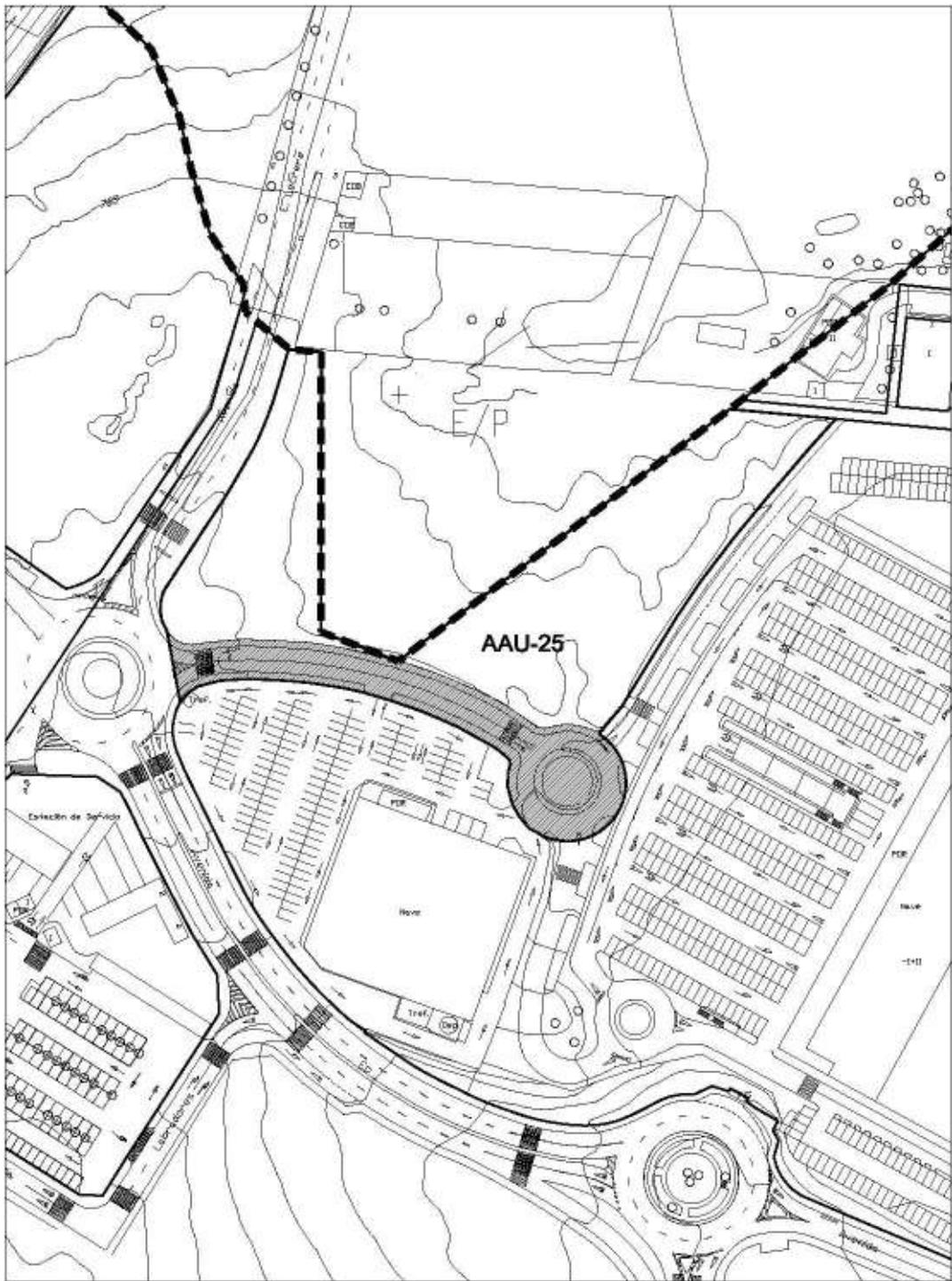
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-24.6
OBJETO	Ampliación de viario Avenida Carbajosa	
SITUACIÓN	Calle Zeppelin 19	
UNIDAD URBANA		UU-4.1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.1/PO-5.5/PO-5.6

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6463005TL7366S0001KI
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.413,00
Zona de ordenanza	I-10c
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	1,03
Superficie de cesión (m ²)	55,65
Superficie de parcela neta (m ²)	1.357,35
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	55,65
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	1.398,07
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	1.455,39
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años



escala 1/1.000

		25
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-25
OBJETO	Ampliación de viario en Carpihuelo	
SITUACIÓN	Avenida E. Leclerc, 1	
UNIDAD URBANA		UU-4.3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.3
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Referencia Catastral	6848504TL7364N	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	9.389,00	
Zona de ordenanza	T-11b	
Índice de edificabilidad zona (m ² / m ²)	0,517	
Superficie de cesión (m ²)	2.287,00	
Superficie de parcela neta (m ²)	7.102,00	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	2.287,00	
Aprovechamiento real de la parcela neta (m ²)	3.671,73	
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m ²)	4.854,11	
Materialización de la edificación	En parcela neta	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria	
Plazo de ejecución	Dos años	



escala 1/2.000

**ACTUACIONES AISLADAS PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS
GENERALES EN SUELO URBANIZABLE**

26

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	AAE-26.1
--	-----------------

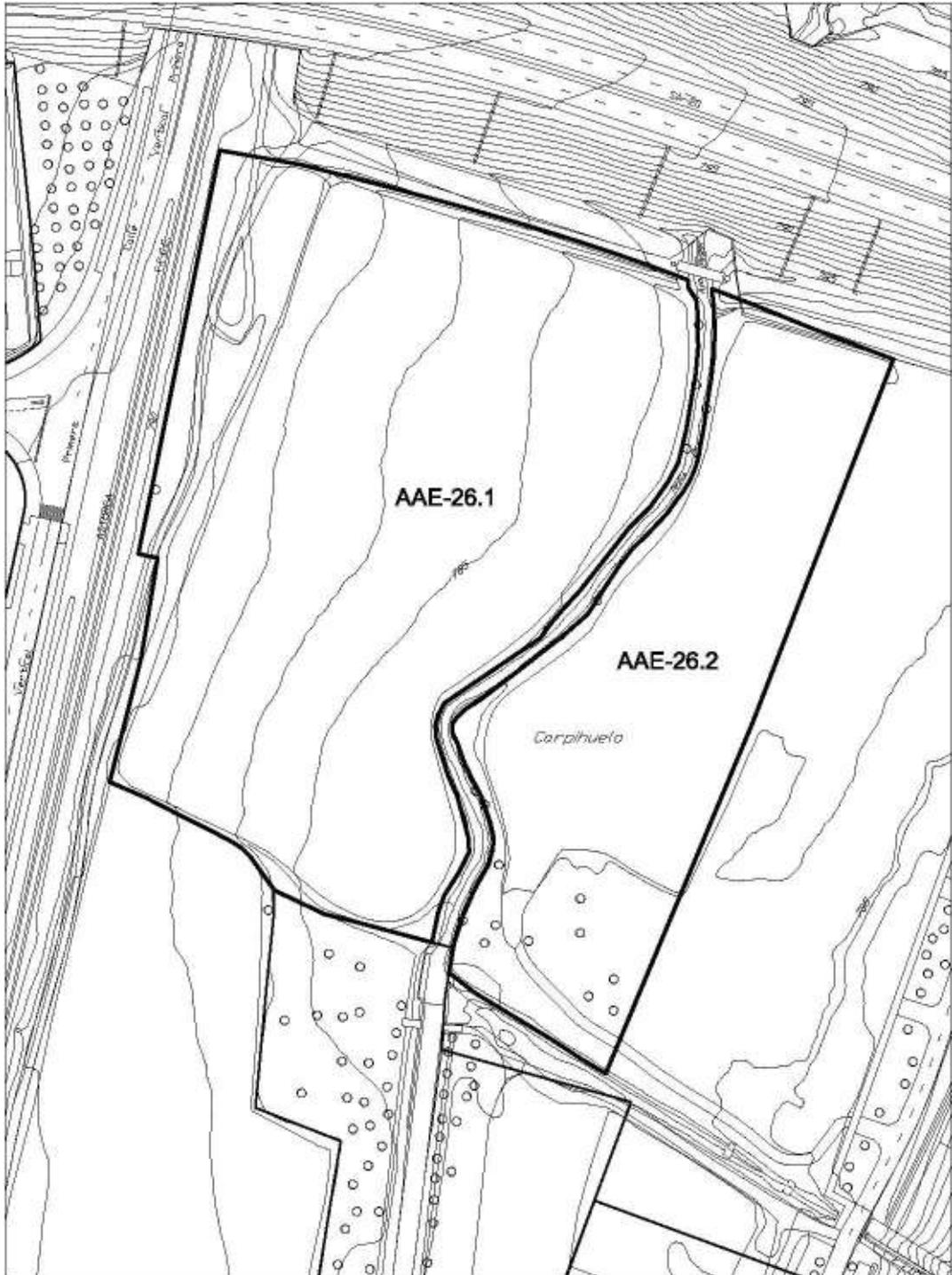
OBJETO	Obtención de suelo para espacio libre de uso público SG-EL-SUR-1a-C
SITUACIÓN	La Vega- Arroyo de los Requesenes
CLASE DE SUELO	Urbanizable

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.6
----------------------------	--	--------

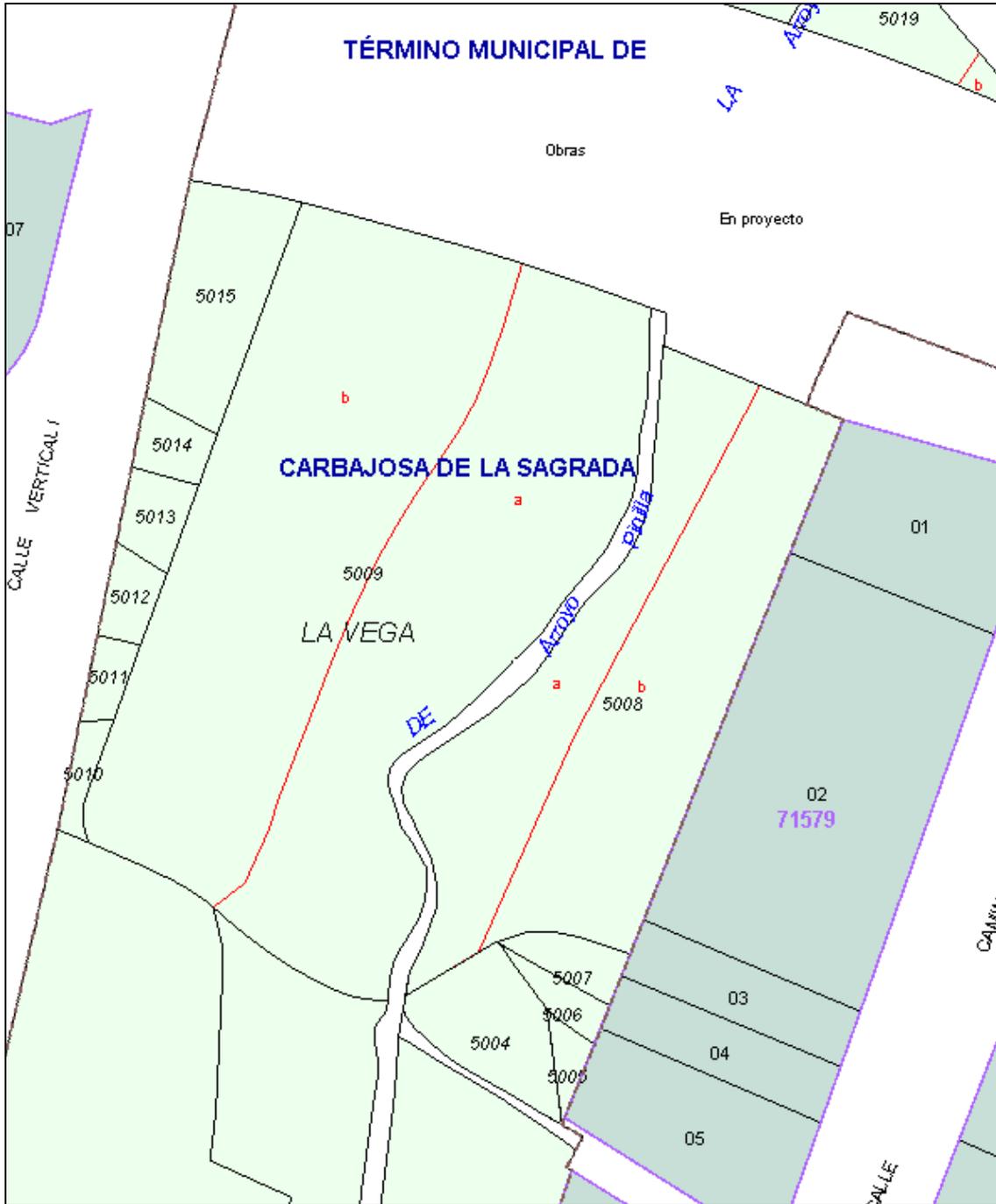
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	26.747,00
Calificación	Sistema general de espacios libres
Instrumento de gestión	Proyecto expropiación
Plazo de ejecución	Cuatro años

PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN	
Referencia Catastral	Superficie de parcela (m²)
37085A501050150000DP	2.018,00
37085A501050140000DQ	416,00
37085A501050130000DG	482,00
37085A501050120000DY	387,00
37085A501050110000DB	287,00
37085A50105010000DA	268,00
37085A501050090000DY	22.889,00

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN		AAE-26.2
OBJETO	Obtención de suelo para espacio libre de uso público SG-EL-SUR-1b-C	
SITUACIÓN	La Vega- Arroyo de los Requesenes	
CLASE DE SUELO	Urbanizable	
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.6, PO-5.10
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA		
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	13.328,00	
Calificación	Sistema general de espacios libres	
Instrumento de gestión	Proyecto expropiación	
Plazo de ejecución	Cuatro años	
PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN		
Referencia Catastral	Superficie de parcela (m²)	
37085A501050080000DB	10.677,00	
37085A501050070000DA	479,00	
37085A501050060000DW	299,00	
37085A501050050000DH	216,00	
37085A501050040000DU	1.657,00	



escala 1/2.000



**ACTUACIONES AISLADAS PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS
GENERALES EN SUELO RÚSTICO**

27

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN**AAE-27**

OBJETO	Obtención de suelo para ampliación del SG-V-3-1b
SITUACIÓN	Carretera de santa Marta
CLASE DE SUELO	Suelo rústico

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11
----------------------------	--	---------

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA

Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.556,28
Calificación	Sistema general viario
Instrumento de gestión	Proyecto expropiación
Plazo de ejecución	Cuatro años

PARCELAS INCLUIDAS EN LA ACTUACIÓN

Referencia Catastral	Superficie de parcela (m²)
37085A501100680000DJ (Polígono 501 parcela 10068)	80,02
37085A501000660000DP (Polígono 501 parcela 66)	728,70
37085A501100650000DD (Polígono 501 parcela 10065)	377,08
37085A501000650000DQ (Polígono 501 parcela 65)	370,48



escala 1/2.000



ANEJO: MEMORIA AMBIENTAL























