Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Jueves 28 de febrero de 2002 FASCÍCULO PRIMERO **Número 39**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 276

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 5 de octubre de 2.001 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE. PTO. 57/00.- PLAN PARCIAL "LA LADERA" DE HOYOS DEL ESPINO (ÁVILA).

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial "LA LADERA" de HOYOS DEL ESPINO (Ávila).

De conformidad con lo previsto en el art. 138.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 115.1 de la Ley 4/99 de 13 de enero que modifica la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Consejero de Fomento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del presente acuerdo.

Ávila, 14 de noviembre de 2001.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, *Camilo Sixto Pascual Baladrón.*

RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO DEL PLAN PARCIAL LA LADERA DE HOYOS DEL ESPINO (ÁVILA), (Expte. PTO. 57/00), además de la Memoria que es objeto de publicación íntegra.

- PLANO INFORMACIÓN I-0: SITUACIÓN.
- PLANO INFORMACIÓN I-1: RELACIÓN CON EL NÚCLEO.
- PLANO INFORMACIÓN I-2: ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- PLANO INFORMACIÓN I-3: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- PLANO INFORMACIÓN I-4: RECORRIDO FOTOGRÁFICO.
- PLANO PLANEAMIENTO P-1: ZONIFICACIÓN Y USOS.
- PLANO PLANEAMIENTO P-2: PARCELACIÓN PROPUESTA.
- PLANO PLANEAMIENTO P-3: VIARIO.
- PLANO PLANEAMIENTO P-4: SANEAMIENTO.
- PLANO PLANEAMIENTO P-5: ABASTECIMIENTO-RIEGO E HIDRANTES.
- PLANO PLANEAMIENTO P-6: ENERGÍA ELÉCTRICA.
- PLANO PLANEAMIENTO P-7: ALUMBRADO PÚBLICO.
- PLANO PLANEAMIENTO P-8: TELECOMUNICACIONES.
- PLANO PLANEAMIENTO P-9: RASANTES.
- PLANO PLANEAMIENTO P-10: PARCELACIÓN UA-3.2.1.
- MEMORIA: ANEXO II. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA (pag. 38 a 40).
- MEMORIA: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO (4 páginas).

- MEMORIA:
PLAN DE ETAPAS (5 Páginas).

Ávila, 26 de noviembre de 2001.

El Secretario de la Comisión, *Camilo Sixto Pascual Baladrón.*

NOTA: Esta relación de todos los demás documentos que integran el documento aprobado también deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con el art. 61.2 de la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

PLAN PARCIAL LA LADERA HOYOS DEL ESPINO (ÁVILA)

Arquitecto, *Oscar Luis Casado Velázquez.*

ÍNDICE

1. MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. CONDICIONES PREVIAS.

1.1.1. Antecedentes
1.1.2. Objeto y finalidad
1.1.3. Iniciativa
1.1.4. Derechos y deberes de los propietarios
1.1.5. Documentación

1.2. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.

1.2.1. Condiciones de ordenación del S. Urbanizable.
1.2.2. Gestión del Suelo apto para urbanizar.
1.2.3. Condiciones específicas de ordenación en el Suelo apto para urbanizar
1.2.4. Criterios generales de ordenación.
1.2.5. Disposiciones de las NN.SS. sobre usos, contenido, alcance.

1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

2. INFORMACIÓN

2.1. MEDIO FÍSICO

2.1.1. Delimitación.
2.1.2. Estudio del medio físico.
2.1.4. Recorrido fotográfico.

2.2. ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD

2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.3.1. Red viaria
2.3.2. Red de agua
2.3.4. Red de energía eléctrica
2.3.5. Red de alumbrado público
2.3.6. Red de telefonía
2.3.7. Análisis de las infraestructuras existentes

3. PROPUESTA.

3.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3.1.1. Criterios y objetivos
3.1.2. Propuesta de ordenación del Sector
3.1.3. Trazado
3.1.4. Dotaciones
3.1.5. Tipología
3.1.6. Morfología
3.1.7. Edificabilidad
3.1.8. Aprovechamiento medio
3.1.9. Sistemas de espacios libres
3.1.10. Diseño de la red viaria
3.1.11. Sistema de equipamientos
3.1.12. Cumplimiento de los estándares

3.2. INFRAESTRUCTURAS: CRITERIOS DE DISEÑO

3.2.1. Red de agua y riego
3.2.2. Red de saneamiento
3.2.3. Red de energía eléctrica
3.2.4. Red de alumbrado público
3.2.5. Red de telecomunicaciones
3.2.6. Aclaraciones sobre la infraestructura

3.3. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

3.3.1. Introducción
3.3.2. Evolución desde el estado 0
3.3.3. Metodología del estudio
3.3.4. Matriz de Impacto Ambiental
3.3.5. Descripción de impactos
3.3.6. Conclusiones

ANEXO I
RESUMEN DE SUPERFICIES

ANEXO II
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.

1.1.- CONDICIONES PREVIAS.

1.1.1. Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias contienen en el título III (Normativa Urbanística), capítulo 3, las condiciones específicas de ordenación de suelo apto para urbanizar, estableciendo un ámbito de esta clase de suelo que por su situación y condiciones es apropiado para la redacción y ejecución de un Plan Parcial.

1.1.2. Objeto y finalidad.

El Plan Parcial ahora redactado desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Hoyos del Espino, La Ley del Suelo y la Ley de Urbanismo de Castilla y León, mediante la ordenación detallada del ámbito territorial que abarca, los terrenos que forman parte del pago denominado La Ladera (S.A. U. 3.).

El ámbito territorial del plan se circunscribe a los terrenos clasificados como aptos para urbanizar y calificados como ENSANCHE NUEVO dentro de las Normas Subsidiarias de Hoyos del Espino.

Finalidad

Se redacta el presente plan Parcial a fin de lograr la adquisición del "Derecho a urbanizar", en los términos que se reflejan en la legislación, y para ello cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Resulta por tanto conveniente el desarrollo detallado de los terrenos de referencia a fin de poner en el mercado de suelo terrenos de superficie suficiente para satisfacer la demanda de nueva vivienda existente.

1.1.3. Iniciativa.

El Plan parcial se redacta a iniciativa pública por el Ayto. de Hoyos del Espino, quien detenta la propiedad la mayoría de los terrenos.

1.1.4. Derechos y deberes de los propietarios.

De acuerdo con la legislación vigente (ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de Abril de 1.999), los propietarios estarán sujetos a las siguientes obligaciones:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales docentes y demás servicios públicos necesarios.
- Ceder el 10% resultante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca.
- Costear la urbanización.
- Edificar los solares cuando el Plan o la legislación vigente así lo establezca.

Dado que se trata de un Plan Parcial de iniciativa pública y promovido por la propia administración municipal, que es la propietaria de la mayoría del ámbito del Plan, las parcelas dotacionales, zonas verdes y viario quedarán en manos del Ayuntamiento de Hoyos del Espino, con las determinaciones reglamentarias.

1.1.5. Documentación.

El Plan Parcial cuenta con la documentación requerida en el art. 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León así como la exigida por las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Hoyos del Espino.

1.2.- ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR. NORMAS SUBSIDIARIAS Y LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

1.2.1.- Condiciones de ordenación en suelo apto para urbanizar.

- Constituye el Suelo apto para urbanizar el señalado en los planos de ordenación.
- El presente Plan Parcial desarrolla el S.A.U. 3 que está dividido en tres unidades de actuación. Estas unidades de actuación fueron definidas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Hoyos del Espino aprobada definitivamente el día 14 de Julio de 2.000 por este Ayuntamiento.
- Si bien las Normas Subsidiarias definen, dentro de la Ordenanza-3 asignada a este polígono, la edificabilidad como resultado del resto de las condiciones de ordenación, la necesaria adecuación del Plan Parcial a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en especial, a sus determinaciones sobre densidades máximas y cesiones obligatorias, obligan a la asignación de índices de edificabilidad tanto a las parcelas residenciales como a las dotacionales.

- El Plan Parcial concreta ajustando los límites propuestos a las NN.SS. conjuntamente con los servicios municipales.

- El ajuste se realiza por una parte delimitando concretamente el ámbito según el levantamiento topográfico realizado y por otra, se confirma el carácter indicativo de la superficie calificada como SU3 (Ensanche nuevo), consignándole la edificabilidad correspondiente a cada una de las parcelas.

- El número máximo de viviendas, 91, no excede de la resultante de multiplicar la superficie 6.22 Ha x 30= 186. En cualquier caso la asignación de edificabilidad global no excede de 0,50 m2/m2.

- El presente P.P. distribuirá la edificabilidad entre los solares o parcelas edificables que quedan incluidos dentro del mismo, incluso las dotaciones.

- La edificabilidad conferida a un solar podrá ser superior a la global de la zona correspondiente.

- El régimen urbanístico de cada parcela quedará establecido como resultado de dos tipos de determinaciones:

1.- Aprovechamiento urbanístico, resultado de los usos autorizados y la capacidad y condiciones de la edificación.

2.- El régimen aplicable al ejercicio de la actividad urbanística.

1.2.2.- Gestión del Suelo apto para urbanizar.

La actuación en Suelo apto para urbanizar exige como condición previa, la aprobación de las determinaciones correspondientes a este plan.

Cada uno de las tres unidades de actuación en que se divide el Plan Parcial contiene las cesiones para zonas verdes y dotaciones reglamentarias.

El sistema de actuación que se utilizará dependerá de cada unidad. Concretamente en la que primero se desarrollará, es decir, la unidad de acuación 3.2.1. será el de Concierto, decidido por el Ayuntamiento como único propietario del mismo. En las otras dos unidades se propone el sistema de compensación, si bien, podrán realizarse por consenso si todos los propietarios están de acuerdo y así lo manifiestan en el preceptivo Proyecto de Actuación.

Todo Plan Parcial incluirá los compromisos relativos al mantenimiento de las obras de urbanización, con posterioridad a su finalización y una vez cedida su titularidad. Entre estos compromisos figurará la creación de entidades urbanísticas colaboradoras adecuadas, para hacerse cargo de los compromisos de mantenimiento que asume en cada caso.

1.2.3.- Condiciones especificas de ordenación en Suelo apto para urbanizar.

Edificabilidad

La edificabilidad conferida al suelo apto para urbanizar es la resultante de aplicar a la superficie de cada zona el índice de edificabilidad en m2/m2 con los siguientes criterios:

- Las zonas de uso de comunicación carecen de edificabilidad.

- Cuando se incremente la superficie de viario respecto al momento anterior a la ordenación el viario original carecerá de edificabilidad.

1.2.4. Criterios generales de ordenación.

Delimitación. la delimitación de ámbitos para planeamiento parcial deberá atender a los siguientes criterios generales:

A/ Mantener los señalados en las NN.SS. donde estuviesen delimitados.

B/ Ceñirse a las líneas claramente definidas por el planeamiento, limites de zona, viario, senderos, etc.

C/ Tener superficie y entidad suficiente como para dar sentido a las cesiones dotacionales y espacios libres que obligatoriamente habrán de realizarse conforme a lo especificado en el Reglamento de Planeamiento y en las Normas Subsidiarias.

1.2.5.- Disposiciones de las NN.SS. sobre usos, contenido y alcance.

Los Planes Parciales que desarrollan áreas ordenadas por las NN.SS. a nivel de usos globales, deberán establecer la ordenación detallada de usos pormenorizados, pudiendo perfilar y matizar la ordenación de los usos sin contravenir el régimen general, definiendo nuevos niveles de usos básicos, excluyendo uno o más de los usos básicos, dando carácter obligatorio en toda o parte de la zona afectada por un uso pormenorizado, o establecer máximos y mínimos de superficie a ocupar por uno o más usos básicos permitidos.

1.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Completar el desarrollo residencial del municipio en su dirección Este.

Recurrir a tipologías arquitectónicas de media densidad, consolidando el carácter del desarrollo residencial.

Satisfacer la demanda residencial existente en el municipio.

Dar respuesta a los objetivos municipales en cuanto a:

- La disponibilidad de suelo urbanizado.

- Completar la estructura urbana existente.
- Evitar la aparición de vacíos intersticiales.

2.- INFORMACIÓN

2.1.- MEDIO FÍSICO.

2.1.1.- Delimitación.

El sector «La Ladera» se encuentra situado al Este del núcleo urbano de Hoyos del Espino y queda encuadrado por los límites del casco antiguo al Oeste, un camino desde el nuevo depósito al Este, terrenos municipales al Norte y el P.E.R.I. 1 al Sur.

El acceso actual se realiza por la calle que marca el final del casco urbano.

El entorno en el que se sitúa la parcela es una zona periférica en relación al núcleo original, si bien adosado a éste y con unas vistas privilegiadas sobre el entorno de la Sierra de Grados. Esto convierte a la zona en un espacio de calidad.

2.1.2.- Estudio del Medio Físico.

El terreno presenta una fuerte pendiente Este-Oeste, con una ligera caída hacia el Sur. Tiene una forma sensiblemente irregular.

En su lado Este se ubica la ladera propiamente dicha, con vegetación asilvestrada que asciende desde el borde del talud, linde de las parcelas, hasta la cima del pequeño montículo que constituye la misma.

2.1.3.- Recorrido fotográfico.

2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La delimitación del Plan Parcial incluye una gran superficie de propiedad municipal y 5 pequeñas parcelas de propietarios particulares.

La distribución de las propiedades es la siguiente:

•Unidad de Actuación 3.2.1

Totalidad del suelo de propiedad municipal con superficie 18.003 m2.

• Unidad de Actuación 3.1

Suelo de propiedad municipal con superficie 23.034 m2. Parcela de Da. Luisa Martín Chamorro con superficie 1.132 m2. Parcela de D. Mariano González Veneros con superficie 2.146 m2. Parcela de D. Fidel Veneros González con superficie 1.250 m2.

Total Unidad 3.1 superficie 27.562 m2.

• Unidad de Actuación 3.2.2

Suelo de propiedad municipal con superficie 14.695 m2. Parcela de D. Primitivo Tejado González con superficie 2.454 m2. Parcela de D. Elisa Muñoz García con superficie 1.885 m2.

Total Unidad 3.2.2 superficie 19.034 m2.

Superficie Sistemas Generales ya obtenidos (Deposito) 1133 m2.

SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL 64.599 m2.

Fuera del ámbito del Plan se delimita la superficie de uso y dominio público sobre la que se realizarán obras de urbanización exteriores.

2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Las redes de infraestructura existentes, desde las cuales se ha de abastecer al sector que nos ocupa, son todas perimetrales, y conectan con el sector desde el núcleo urbano al que se adosa, salvo el servicio de Abastecimiento de agua potable, que más adelante se comenta.

Procederemos a una descripción pormenorizada de las mismas, según sus diversos apartados:

2.3.1.- Red viaria.

En el área no existe viario alguno, excepto el que la limita por su parte Este y que conforma actualmente la última calle del núcleo urbano.

2.3.2.- Red de Abastecimiento de agua.

La red de agua no llega a alcanzar al sector, si bien se encuentra el nuevo depósito municipal cercano y fácilmente accesible.

2.3.3.- Red de saneamiento.

El saneamiento alcanza el sector por su lado este, único frente edificado, para dar servicio a las viviendas más próximas.

2.3.4.- Red de energía eléctrica.

Existe un tendido de transporte de energía eléctrica de alta tensión, que bordea este ámbito hasta un transformador próximo y desde el cual se preve se pueda atender a las nuevas demandas planteadas.

2.3.5.- Red de alumbrado público.

El sector carece de este tipo de infraestructura, situándose de nuevo la red más cercana en el área edificada colindante.

2.3.6.- Red de telefonía.

En cuanto a las infraestructuras telefónicas existentes en el entorno próximo del Sector, la más cercana queda también en el casco urbano, desde la cual se deberá conectar, ampliando sus dimensiones.

2.3.7.- Análisis de las infraestructuras existentes.

Como breve conclusión se pueden resaltar los siguientes aspectos:

En el interior del Sector no existe ningún tipo de servicio o infraestructura urbana.

Las infraestructuras existentes en su proximidad pertenecen al ámbito del núcleo urbano consolidado y han de resultar suficientes para conectar con el desarrollo propuesto. En el caso del abastecimiento es necesaria la ejecución de un tramo de 200 m desde el depósito y que será utilizado posteriormente por el resto del casco urbano para conectarse al nuevo depósito.

3.- PROPUESTA.

3.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3.1.1.- Criterios y objetivos

Los criterios seguidos en la ordenación del Sector, y los objetivos que con ello se han perseguido son:

- Considerar el sector como elemento estructurador del entorno.
- Configurar una malla viaria que genere la trama del sector y sirva de conexión con el entorno inmediato.
- Solucionar la prolongación de las unidades residenciales existentes.
- Configurar una red de espacios verdes e itinerarios peatonales diferenciados y diversificados, como elemento estructurador de la ordenación residencial.
- Diferenciación tipológica y morfológica en función del desarrollo progresivo de la edificación, flexibilizando las posibles soluciones formales y funcionales del viario y las tipologías edificatorias.
- Ordenación de la edificación, de acuerdo con sistemas reguladores. que caractericen la imagen urbana.

3.1.2.- Propuesta de ordenación del sector.

Se propone una ordenación en los siguientes aspectos:

- Configuración en manzanas con tipologías similares a las existentes, viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.

Conexión viaria con el trazado existente, dando continuidad a la calle inferior y resolviendo los enlaces con los caminos existentes y con las futuras calles de los sectores adyacentes. (P.E.R.I. 1)

3.1.3.- Trazado.

El sector se estructura mediante trazado viario que define unas parcelas edificables.

3.1.4.- Dotaciones:

La localización de las zonas verdes se realiza según lo indicado en las normas.

Se dispone además, de VARIAS parcelas dotacionales, al menos una en cada unidad de actuación. Todas ellas de uso dotacional sin especificar.

Los espacios libres se consolidan, como remate final del Sector y como charnela entre las diferentes unidades de actuación.

3.1.5.- Tipología.

El plan pretende ordenar la edificación manteniendo las directrices de las Normas Subsidiarias, de manera que cada una de las parcelas se desarrolle según un modo coherente pero independiente.

La parcela se establece como la unidad mínima de ordenación.

La edificación, que será unifamiliar, se desarrollará sobre una parcela propia, pudiendo ser aislada o pareada.

3.1.6.- Morfología.

La ordenación queda configurada mediante elementos estructuradores como son:

El eje viario en borde de ladera y la calle central que recorre el sector de sur a norte.

La altura es de dos plantas con aprovechamiento del bajo cubierta.

El número máximo total de viviendas será 91 respetando la edificabilidad máxima permitida.

El encuentro de las manzanas al Sur con la edificación existente se realiza prolongando el viario existente, viario que se convierte en eje estructurador.

3.1.7.- Edificabilidad.

Para el cálculo de la edificabilidad, y teniendo en cuenta que las Normas Subsidiarias no asignan una

edificabilidad específica a este sector sino que la encuadran únicamente dentro de la ordenanza denominada ENSANCHE NUEVO, se ha partido del Art. 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León sobre Sostenibilidad y protección del medio ambiente que su punto 1.c) 3. determina que la densidad máxima en un municipio de menos de 20.000 hab. y sin Plan General será de 30 viviendas o 5.000 m2/Ha construidos del uso predominante. Como la superficie total del Plan Parcial es de 64.599 m2, la superficie máxima a construir sería:

6,4599 Ha x 5.000 m2/Ha = 32.299,5 m2 construidos del uso predominante.

Como la superficie total de parcelas residenciales (que es el único uso lucrativo existente) es de 36.847,13 m2 el índice máximo de edificabilidad en la zona residencial sería:

32.299,5/36.847,13 = 0,877 m2/m2.

Dadas las condiciones de parcela mínima y las de la ordenanza que establecen un uso de vivienda unifamiliar para esta zona se ha optado por aplicar un índice máximo de edificabilidad de **0,85 m2/m2** en el área residencial.

Cumplimiento de la densidad máxima en cada unidad de actuación:

UNIDAD 3.1

2.7562 Ha x 5.000 m2/Ha = 13.781 m2 construidos del uso predominante.

Como la superficie total de parcelas residenciales (que es el único uso lucrativo existente) es de 15.787 m2 el índice máximo de edificabilidad en la zona residencial sería:

13.781/15.787 = 0,873 m2/m2 > 0.85 m2/m2 PREVISTO.

UNIDAD 3.2.1

18.003 Ha x 5.000 m2/Ha = 9.001,5 m2 construidos del uso predominante.

Como la superficie total de parcelas residenciales (que es el único uso lucrativo existente) es de 9.958,13 m2 el índice máximo de edificabilidad en la zona residencial sería:

9.001,5/9.958,13 = 0,90 m2/m2 > 0.85 m2/m2 PREVISTO.

UNIDAD 3.2.2

19.034 Ha x 5.000 m2/Ha = 9.517 m2 construidos del uso predominante.

Como la superficie total de parcelas residenciales (que es el único uso lucrativo existente) es de 11.010 m2 el índice máximo de edificabilidad en la zona residencial sería:

9.517/11.010 = 0,864 m2/m2 > 0.85 m2/m2 PREVISTO

3.1.8 Aprovechamiento medio del sector.

El cálculo del Aprovechamiento medio se realiza según el Art. 39.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es decir:

Aprovechamiento lucrativo total/superficie total, que en nuestro caso es:

(15.787 m2 x 0,85 m2) + (9.958.13 m2 x 0,85 m2) + (11.010 m2 x 0,842 m2) = 31.157,78 m2 de aprovechamiento lucrativo total.

31.157,78 m2/64.599 m2 = **0,482 m2/m2**

APROVECHAMIENTO UNIDAD 3.1

15.787 m2 x 0,85 m2/m2/27.562 m2 = **0,487 m2/m2**

APROVECHAMIENTO UNIDAD 3.2.1

9.958.13 m2 x 0,85 m2/m2/18.003 m2 = **0,47 m2/m2**

APROVECHAMIENTO UNIDAD 3.2.2.

11.010 m2 x 0,842 m2/m2 /19.034 m2 = **0,487 m2/m2**

de tal forma que el aprovechamiento en los dos sectores 3.1 y 3.2.2 que contemplan la existencia de algún propietario privado es el mismo, siendo, en la unidad de propiedad municipal ligeramente inferior.

3.1.9.- Sistemas de espacios libres públicos.

Se propone un sistema de espacios libres diversificado.

Se ordenan fundamentalmente en dos zonas;

- Una al Sur definida como dos jardines en las unidades 3.2.1 y 3.2.2 que rematan el sector entre el camino existente.

- la otra localizada al Norte y compuesta por dos zonas independientes que suponen una coronación en el desarrollo residencial de la unidad 3.2.1 y servirán como rótula de unión entre esta y la unidad 3.1 y que se definen como zonas de juego y recreo y jardines respectivamente.

La superficie total de espacios libres es de 6.400,10 m2 desglosándose en:

Jardines públicos: 5.852,80 m2.
Áreas de juego: 404,50 m2.
Otros: 142,80 m2

SISTEMAS ESPACIOS LIBRES UNIDAD 3.1

Jardines públicos: 2.710 m2.

SISTEMAS ESPACIOS LIBRES UNIDAD 3.2.1

La superficie total de espacios libres es de 1.898,85 m2. desglosándose en:

Jardines públicos: 1.697,85 m2.
Otros: 142,80 m2.

SISTEMAS ESPACIOS LIBRES UNIDAD 3.2.2

La superficie total de espacios libres es de 1.908,50 m2. desglosándose en:

Jardines públicos: 1.504,00 m2.
Áreas de juego: 404,50 m2.

Se incluyen áreas de juegos de niños, marcadas como reserva en el Reglamento de Planeamiento.

Del sistema de espacios libres propuestos, cumplen la condición de zonas verdes 5911 m2.

Estas conforman la red de espacios de recreo y expansión públicos, incluyendo la red de itinerarios peatonales.

3.1.10.- Diseño de la red viaria:

La estructura viaria tiene el doble propósito de articular de forma jerarquizado las distintas zonas del Plan Parcial, a fin de conseguir una relación orgánica entre ellas y, por otra parte, de resolver la relación del Plan Parcial con su entorno próximo, bien con los viales que lo circundan como con la trama viaria definida por las Normas para futuras actuaciones limítrofes.

La trama viaria se estructura a partir de la calle central del Plan Parcial que partiendo de la calle que delimita el casco actual por su lado Este cruza todo el Plan hasta el Norte donde se continua con el viario existente, siendo en la actualidad un camino rural sin asfaltado ni urbanización que una vez modificado su trazado se convierte en una vía con carácter local y urbano.

De esta vía surgen calles de tránsito local, que estructuran el sector. Dos de ellas llegan a conectarse con la vía procedente del deposito antiguo, estructurando así la totalidad del área.

3.1.11.- Sistema de equipamientos.

Dada la entidad del sector, el sistema de equipamientos se reduce a la localización de cinco parcelas dotacionales sin especificar con una superficie total de 6.244,62 m2 que se distribuyen:

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS UNIDAD 3.1

Equipamientos sin especificar: 2.693 m2.

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS UNIDAD 3.2.1

Equipamientos sin especificar: 1.034,70 m2.
Equipamientos sin especificar: 201,00 m2.
Equipamientos sin especificar: 463,92 m2.

Total Equipamientos 3.2.1: 1.699,62 m2.

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS UNIDAD 3.2.2

Equipamientos sin especificar: 1.872 m2.

TOTAL EQUIPAMIENTOS: 6.244,62 M2.

3.1.12.- Cumplimiento de los estándares marcados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Planeamiento. Resumen en cifras.

A los efectos del cómputo de las reservas necesarias se considera que el plan desarrolla una unidad elemental por contar con menos de 250 viviendas.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial se va a desarrollar en tres unidades de actuación, se justifica el cumplimiento de los estandares de planeamiento para cada una de ellas por separado y para el conjunto del Plan Parcial. Se observará que en la unidad de actuación 3.2.1 (que es la que es de exclusiva propiedad municipal y se va a desarrollar de forma inmediata) se presenta ya en esta Plan Parcial una distribución de parcelas mientras que en las otras dos unidades de actuación se reservan áreas con uso y edificabilidad determinados que habrán de ser parceladas por el correspondiente proyecto de parcelación incluido dentro del Proyecto de Actuación necesario para el desarrollo de cada unidad. En las unidades 3.1 y 3.2.2 se grafían las zonas previstas para la cesión de

suelo para integrar el Patrimonio Municipal de Suelo, mientras que en la Unidad 3.2.1 no se considera necesario al ser esta de propiedad íntegramente municipal por lo cual todas las parcelas residenciales resultantes pasarán a integrar este Patrimonio. En el cuadro siguiente se refleja el resumen de superficies e índices de edificabilidades del Plan Parcial propuesto:

• UNIDAD 3.1

Superficie original: 27.562 m2.
Superficie Residencial: 15.787 m2.
Superficie E. LIBRES PÚBLICOS: 2.710 m2.
Superficie DOTACIONAL: 2.693 m2.
Superficie Cesión (10%): 1.578,7 m2.
Índice de Edificabilidad: 0.85 m2/m2.
Edificabilidad: 15.787 x 0.85 = 13.418,95 m2
N° máximo de viviendas:
30 viv. x Ha. 30 x 2.7562 = 82,7 viviendas < 40 viv. Proyectadas.

• UNIDAD 3.2.1

Superficie original: 18.003,00 m2.
Superficie Residencial: 9.958,13 m2.
Superficie E. LIBRES PÚBLICOS: 1.898,85 m2.
Superficie DOTACIONAL: 1.699,62 m2.
Superficie Cesión (10%): 995,81 m2.
Índice de Edificabilidad: 0.85 m21 m2
Edificabilidad: 9.958,13 x 0.85 = 8.464,41 m2
Nº máximo de viviendas:
30 viv. x Ha. 30 x 1.8 = 54 viviendas < 24 viv. Proyectadas.

• UNIDAD 3.2.2

Superficie original: 19.034,00 m2.
Superficie Residencial: 11.010,00 m2.
Superficie E. LIBRES PÚBLICOS: 1.908,50 m2.
Superficie DOTACIONAL: 1.872,00 m2.
Superficie Cesión (10%): 1.101,00 m2.
Índice de Edificabilidad: 0.85 m2/m2
Edificabilidad 11.010 x 0.842 = 9.270,42 m2
N° máximo de viviendas
30 viv x Ha. 30 x 1.9034 = 57 viviendas < 27 viv Proyectadas.

• TOTALES PLAN PARCIAL

Superficie original: 64.599,00 m2.
Superficie Residencial: 36.755,13 m2.
Superficie E. LIBRES PÚBLICOS: 6.400,10 m2.
Superficie DOTACIONAL: 6.264,62 m2.
Edificabilidad: 31.157,78 m2
N° máximo de viviendas
30 viv x Ha. 30 x 6.4599 = 193 viviendas < 91 viv Proyectadas.

RESERVAS MÍNIMAS EXIGIDAS. (Art. 46 y 44 de Ley Urbanismo Castilla y León.)

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS

20 m2 cada 100 m2 construidos

• Unidad 3.1

20 x 13.418, 85/100 = 2.683, 77 m2
2.683,77 m2 exigidos < 2.710 m2 proyectados.

• Unidad 3.2.1

20 x 8.464,41 m2/100 = 1.692,82 m2
1.692,82 m2 exigidos < 1.898,85 m2 proyectados.

• Unidad 3.2.2

20 x 9.270,42 m2/100 = 1.854,08 m2
1.854,08 m2 exigidos < 1.908,50 m2 proyectados

• TOTAL PLAN PARCIAL

20 x 31.157,78 m2/100 = 6.231,56 m2
6.231,56 m2 exigidos < 6.400,10 m2 proyectados

DOTACIONAL

20 m2 cada 100 m2 construidos

• Unidad 3.1

20 x 13.418,85/100 = 2.683,77 m2
2.683,77 m2 exigidos < 2.693 m2 proyectados.

• Unidad 3.2.1

20 x 8.464,41 m2/100 = 1.692,82 m2
1.692,82 m2 exigidos < 1.699,62 m2 proyectados.

• Unidad 3.2.2

20 x 9.270,42 m2/100 = 1.854,08 m2
1.854,08 m2 exigidos < 1.872 m2 proyectados

• TOTAL PLAN PARCIAL

20 x 31.157,78 m2/100 = 6.231,56 m2
6.231,56 m2 exigidos < 6.244,62 m2 proyectados

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EXTERIORES

1 plaza cada 100 m2 construidos

Unidad Actuación 3.1: 1 x 13.418,85/100 = 135 plazas
Plazas en interior de parcela 2 x 39 = 78 plazas
Plazas en exterior: 135 plazas
Plazas para minusválidos
2% sobre 135 plazas: 3 plazas

Unidad Actuación 3.2.1: 1 x 8.464,41/100 = 85 plazas
Plazas en interior de parcela 2 x 24 = 48 plazas
Plazas en exterior: 86 plazas
Plazas para minusválidos
2°r6 sobre 86 plazas: 2 plazas

Unidad Actuación 3.2.2: 1 x 9.270,42/100 = 93 plazas
Plazas en interior de parcela 2 x 27 = 54 plazas
Plazas en exterior: 93 plazas
Plazas para minusválidos
2% sobre 93 plazas: 2 plazas

Total Plan Parcial: 1 x 31.157,78/100=312 plazas.

Plazas en interior de parcela 2x90 = 180 plazas.
Plazas en exterior: 313 plazas.
Plazas para minusválidos
2% sobre 313 plazas: 7 plazas.

RESUMEN EN CIFRAS DEL PLAN PARCIAL.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3.1.

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
R1	5015	0,85	4.262,75
R2	4872	0,85	4.141,20
R3	1135	0,85	964,75
R4	4765	0,85	4.050,25
TOTALES	**15.787**	**0,85**	**13.418,95**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 4	2.693	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**2.693**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 1	2.710	Jardines
TOTALES	**2.710**	

SUPERFICIES TOTALES

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	4	15.787	13.418,95
DOTACIONAL	1	2.693	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	1	2.710	
VIARIO		6.372	
TOTALES	**6**	**27.562**	

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3.2.1.

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
3	400	0,85	340,00
4	400	0,85	340,00
5	500.13	0,85	425,11
6	413	0,85	351,05
7	411	0,85	349,35
8	411	0,85	349,35
9	415	0,85	352,75
10	403	0,85	342,55
11	403	0,85	342,55
12	404	0,85	343,40
13	411	0,85	349,35
14	404	0,85	343,40
15	405	0,85	344,25
16	405	0,85	344,25
17	403	0,85	342,55
18	404	0,85	343,40
19	402	0,85	341,70
20	418	0,85	355,30
21	402	0,85	341,70
22	402	0,85	341,70
24	403	0,85	342,55
25	403	0,85	342,55
26	406	0,85	345,10
27	530	0,85	450,50
TOTALES	**9.958,13**	**0,85**	**8.464,41**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 2	1.034,70	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 3	201	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 4	463,92	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**1.699,62**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 2	1.697,85	Jardines
ELP. 3	142,80	Otros
TOTALES	**1.898,85**	

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	24	9.958,13	8.468,41
DOTACIONAL	3	1.679,62	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	2	1.898,85	
VIARIO		4.466,40	
TOTALES	**29**	**18.003,00**	

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3.2.2.

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
R5	1683	0,842	1.417,09
R6	4280	0,842	3.603,76
R7	2923	0,842	2.461,16
R8	1611	0,842	1.356,46
R9	513	0,842	431,95
TOTALES	**11.010**	**0,842**	**9270,42**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 5	1.872	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**1.872**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 4	404,5	Juegos y recreo
ELP. 5	1.504	Jardines
TOTALES	**1.908,50**	

SUPERFICIES TOTALES

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	5	11.010	9.270,42
DOTACIONAL	1	1.872	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	2	1.908,50	
VIARIO		4.243,50	
TOTALES	**8**	**19.034**	

RESUMEN PLAN PARCIAL

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
R1	5015	0,85	4.262,75
R2	4872	0,85	4.141,20
R3	1135	0,85	964,75
R4	4765	0,85	4.050,25
P3	400	0,85	340,00
P4	400	0,85	340,00
P5	500.13	0,85	425,11
P6	413	0,85	351,05

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
P7	411	0,85	349,35
P8	411	0,85	349,35
P9	415	0,85	352,75
P10	403	0,85	342,55
P11	403	0,85	342,55
P12	404	0,85	343,40
P13	411	0,85	349,35
P14	404	0,85	343,40
P15	405	0,85	344,25
P16	405	0,85	344,25
P17	403	0,85	342,55
P18	404	0,85	343,40
P19	402	0,85	341,70
P20	418	0,85	355,30
P21	402	0,85	341,70
P22	402	0,85	341,70
P24	403	0,85	342,55
P25	403	0,85	342,55
P26	406	0,85	345,10
P27	530	0,85	450,50
R5	1683	0,842	1.417,09
R6	4280	0,842	3.603,76
R7	2923	0,842	2.461,16
R8	1611	0,842	1.356,46
R9	513	0,842	431,95
TOTALES	**36.755,13**		**31.157,78**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 1	2.693	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 2	1.034,70	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 3	201	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 4	463,92	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 5	1.872	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**6.264,62**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 1	2.710	Jardines
ELP. 2	1.697,85	Jardines
ELP. 3	142,80	Otros
ELP. 4	404,5	Juegos y recreo
ELP. 5	1.504	Jardines
TOTALES	**6.400,10**	

SUPERFICIES TOTALES

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	33	36.755,13	31.157,78
DOTACIONAL	5	6.244,62	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	5	6.400,10	
VIARIO		15.199,15	
TOTALES	**43**	**64.599**	

3.2.- INFRAESTRUCTURAS: CRITERIOS DE DISEÑO.

3.2.1.- Red de agua y riego.

La red de agua potable se diseñará bajo las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente.

La canalización se llevará desde el entronque con el arranque de la promoción contigua, sustituyendo dicho ramal por uno nuevo de diámetro adecuado, siendo la canalización enterrada bien por acera, bien por calzada, según sus criterios.

La dotación prevista será de 200 lh. día.

El suministro se producirá de forma lineal, desde la conducción existente en la Urbanización anexa, haciendo conexiones con las distintas manzanas, desde las cuales se ramificará por su interior.

El diámetro mínimo será 110 mm. en los tramos principales y de 63 mm. en los secundarios, siempre y cuando se cumplan con las demandas de caudal y presión necesarias para el correcto funcionamiento de todos los servicios.

Se dispondrá la existencia de válvulas de cierre que permitan la sectorización de tramos en la red, así como de llaves de vaciado conectadas con la red de saneamiento.

Se incluirán en la red una serie de hidrantes en modelo Municipal, cumpliendo la Norma Básica NBE-CPI 96.

La red de riego se diseñará una vez determinadas las correspondientes zonas susceptibles de necesitarlo en el correspondiente Proyecto de Urbanización y atendiendo a las condiciones que marquen los servicios municipales competentes. En principio se propone una red de Riego por el sistema de aspersión fija, considerando una dotación de 0.5 I/s. para aspersores, los cálculos de ambas redes ramificadas se realizarán por el método de la! velocidades o de los pérdidas de carga, utilizando la fórmula de Prancifi-Colebrook.

Los materiales de las conducciones, si bien se han valorado en el estudio económico como tubería de polietileno, serán los que marque el Servicio Municipal competente.

3.2.2.- Red de Saneamiento.

El diseño del esquema de la red de saneamiento del Plan Parcial se apoya en la existencia de un colector general de capacidad suficiente en la zona sur, al otro lado del área edificada existente, dado que el

ramal que se acerca hasta nuestro sector resulta insuficiente, como quedó reflejado más arriba.

Se trata por tanto de renovar este colector y prolongarlo hasta el interior del Sector, dando salida -hacia él, mediante colectores secundarios, al resto de la red de saneamiento.

Esta red se dispone siguiendo la trama viaria, con diámetro mínimo 300 mm, con los cuales se estimo de están suficientemente dimensionados los ramales.

La tubería será de hormigón, de enchufe y campana con junta elástica de goma, salvo decisión en contra de los Servicios Municipales competentes.

Contará con pozos de registro y cámaras de descarga según esquema gráfico.

Las pendientes de la red se definirán en el proyecto de urbanización según la profundidad del colector general al que se acometa, con los cálculos de caudales definitivos se redefinirá la red de forma que las velocidades máximas y mínimas tengan valores aceptables.

Dada la topografía del terreno y la presumible profundidad del colector general, no se preve que existan dificultades en cuanto a las pendientes de la red.

Para el precálculo de la red se ha tenido en cuenta un caudal de abastecimiento de 200 litros / habitante y día, y pluviales de 160 litros / segundo y hectárea, con un coeficiente de escorrentía medio entre 0,6 y 0,4.

Si bien en el esquema gráfico no se contempla, los sumideros en calzadas se dispondrán a ambos lados de los pozos y en las curvas del vial. En las zonas verdes y peatonales se dispondrán sumideros de acuerdo a su definitiva concreción en el Proyecto de Urbanización.

Los caudales de las aguas residuales que se producen son prácticamente despreciables frente a las pluviales a efectos del cálculo hidráulico. Por ello, a fin de conseguir una circulación de agua suficiente para evitar sedimentaciones, se proyecta la instalación de cámaras de limpia y descarga automática en la cabecera de los ramales.

3.2.3.- Red de energía eléctrica

La red de energía comprende los nuevos tendidos de media y bajo tensión.

El esquema realizado contempla los condicionantes marcados por la empresa suministradora (Iberdrola, S.A.).

La red de media tensión tomará suministro del tendido perimetral y se llevará a las cercanías de la antigua carretera, donde se ubicará el transformador correspondiente.

Dada la configuración del sector y la situación del transformador, se realizará desde aquí una ramificación de la distribución de energía.

La red de media tensión se realizará canalizada en zanja, bajo tubo de PVC, con lecho envolvente de arena de río de 10 cm de espesor, y banda de señalización preceptiva.

Los conductores serán de aluminio, aislamiento de polietileno reticulado y cubierta de PVC, -con secciones y marca homologadas por la Compañía Suministradora.

La red de baja tensión se dispone desde el transformador, en zanjas y bajo tubo de PVC de 110 mm de diámetro, cada circuito, y cable de aluminio con cubierta de protección de polietileno reticulado o aquella que marque la Compañía Suministradora.

En ambas redes, los cruces de calzadas se protegerán con envolventes de hormigón H-125.

Para el cálculo de la red se ha considerado una dotación de 75 K.V.A. para centros docentes, 5,5 KVA. para las viviendas, con coeficiente de simultaneidad, más la red de alumbrado público que se especifica en el plano correspondiente.

3.2.4.- Red de alumbrado.

Se propone una red que además de cumplir la función prevista, la iluminación, consiga integrarse como elementos del paisaje urbano creado.

Se pretenden niveles de luminancia oscilantes entre 15 y 20 lux en viario y de 5 lux en zonas peatonales y parques.

En viales se dispondrán luminarias V.S.A.P. de 250 W sobre báculos de 3-4 m., con 25 m. de separación entre ellas.

En zonas peatonales y verdes, luminarias con lámparas de V. M. C. C. de 125 W sobre báculos de 3-4 m. según criterios que se marcarán en el Proyecto de Urbanización y siguiendo siempre las directrices de los Servicios Municipales competentes.

En los esquemas gráficos se representan las luminarias de los viales, y de forma indicativa las de las zonas verdes y peatonales dado que exigirán su concreción formal previa.

3.2.5.- Red de telecomunicaciones.

Se propone un esquema de canalizaciones, cuyo suministro se produce por la red existente.

Las canalizaciones discurrirán por acera mediante prismas conductores bajo tubería de PVC de 63 ó 110 mm de diámetro.

Existirán arquetas enterradas y con pedestal colocadas sobre aceras, así como cámaras de registro para armados de interconexión.

3.2.6.- Aclaraciones sobre la infraestructura.

Todos los esquemas gráficos de las infraestructuras previstas han de considerarse como indicativos, debiendo replantearse de un modo más concreto en los Proyectos de Urbanización necesarios.

3.3. ESTUDIO DE IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.

3.3.1.- Introducción.

El término impacto hace referencia al efecto de una acción determinada sobre el medio.

Este efecto se considera a tres niveles consecutivos:

- Modificación de las características y condiciones preexistentes.
- Modificaciones de los valores o méritos de conservación del medio.
- Repercusiones de dichos efectos sobre la salud y el bienestar humano.

Son los impactos de este proyecto los que analizamos a partir de una matriz ambiental Metodología que permite cuantificar los diversos impactos.

El término de "Capacidad de acogida" deriva de los de aptitud e impacto. Puede entenderse como el grado de idoneidad que presenta el medio para acoger una actividad (teniendo en cuenta sus requisitos y localización).

Una zona determinada tendrá pues una elevada capacidad de acogida para el proyecto concreto cuando su aptitud se alta y el impacto negativo que produzca sea bajo.

3.3.2.- Evolución desde el estado 0.

Si tomamos como referencia el estado actual del espacio para prever su evolución en caso que no se actuara sobre él, obtendremos un patrón para comparar los impactos previstos que causaría el proyecto.

Aunque la degradación no es muy acusada, el proceso de deterioro se ha iniciado, si bien escala pequeña en la ladera debido fundamentalmente a su proximidad al núcleo urbano.

Los caminos secundarios están en mayor parte destruidos.

Estos son comienzos de un proceso degradación que de no mediar actuación tenderá a acentuarse.

Dado el proceso urbanizador de alrededores, esta parcela quedaría como enclave abierto, en el que la acumulación de escombros y basuras de las obras crecería.

Por ello es conveniente una actuación sobre el terreno, destinándolo a cualquier uso que su detenga su degradación sin causar impactos ambientales considerables.

3.3.3.- Metodología del estudio.

Para la localización y valorización de los impactos ambientales que puedan resultar se ha realizado una matriz elaborada por el método desarrollado por Gómez Orea.

Se basa en una matriz convencional de impactos en la que aparecen las consecuencias de] proyecto en las filas horizontales y en las columnas, las características del mismo que causan esos efectos.

Cada casilla de cruce (Elemento Tipo), consta de siete símbolos más uno de síntesis de los anteriores.

Los conceptos utilizados en el elemento tipo son los siguientes:

Naturaleza o signo - Señala el carácter beneficioso (+), perjudicial '(-) o de difícil determinación sin estudios específicos.

Magnitud o intensidad: Se refiere al grado de incidencia de] factor sobre el ámbito específico en que se actúa. Se valora de 1 a 3

Extensión: Alude al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto considerado. Se consideran 3 niveles:

Puntual, 1

Parcial, 2

Extenso, 3

Momento: Entendido como el tiempo transcurrido entre la aparición de la acción y la aparición del efecto sobre el factor correspondiente. Se añaden tres valores: Inmediato, a medio plazo, a largo plazo.

Persistencia del impacto: Se refiere al tiempo que supuestamente permanecería el efecto a partir de una acción **determinada**. Así aparece: Temporal 1, Permanente, 3

Reversibilidad del impacto: En relación con la posibilidad de reconstruir los caracteres iniciales una vez producido el efecto. Para ello hay 4 valores. a corto, medio, largo plazo e imposible.

Medidas correctoras: este parámetro evalúa la posibilidad de prever medidas correctoras para remediar o paliar efectos negativos. En fase de proyecto (p), en fase de obra (o) Fase de funcionamiento. No es posible (n). Indeterminación del momento concreto.

De todo lo anterior se obtiene un índice que señala la importancia del impacto. El índice de importancia viene dado por la fórmula:

3 (valor de intensidad) + 2 (valor de extensión) + valor del momento + valor de persistencia + valor de reversibilidad.

El valor máximo del importa será 25 y el mínimo 7, que indicaría un impacto casi insignificante.

Gráficamente, dentro de la matriz se expresa:

SIGNO INTENSIDAD
EXTENSIÓN MOMENTO
PERSISTENCIA REVERSIBILIDAD
MED. CORRECTORAS. Índice IMPACTO.

3.3.4.- Matriz de Impacto Ambiental

	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	VIALES	ESPACIOS VERDES	FASE DE CONSTRUCCIÓN
DESTRUCCION DE VEGETACION	-15	-15	+22	
CAMBIO DE USO DEL SUELO	X 25	X 16	+18	
INCREMENTO DEL TRAFICO	-17	-21		
REVALORIZACION DEL SUELO	X 22	X 11	X 24	
MEJORA DE COMUNICACIÓN				
IMPACTO VISUAL	+18	+18	+20	+20
RUIDO		-19		-18

3.3.5.- Descripción de impactos.

El espacio estudiado es un enclave singular pero que se encuentra sometido a un cierto estado de degradación.

Las acciones que acarrea la realización del proyecto supondrán un impacto de tipo medio-bajo cuyo índice se acerca a niveles medios, debido sobre todo a la irreversibilidad del efecto y la amplitud del impacto. las zonas verdes ejercen un claro impacto positivo en el capítulo de destrucción de la vegetación.

El impacto positivo supera claramente en índice al negativo causado por otros factores, todos ellos ligados a la ocupación del terreno por las construcciones.

El impacto sobre la fauna es insignificante. únicamente con relevancia mínima en la fase de las obras.

Hace ya tiempo que las fincas no se cultivan, el cambio de uso del suelo supone un alto índice.

El incremento del valor de los terrenos es también evidente al pasar a suelo urbano. Sin que se pueda decir si el impacto es positivo o negativo.

El trazado de viales implica una mejora de la red vial aunque implique un incremento del tráfico. los espacios de recreo y expansión contribuyen a mejorar la comunicación.

Con relación al impacto visual tiene tanta influencia la ordenación propuesta y sus parámetros, como el lenguaje de los proyectos que se realicen. la edificación de baja densidad y la creación de espacios libres podrían constituir un impacto de signo positivo.

Los impactos durante la fase de obras serán los comunes a esta fase y difícilmente evitables. Además son temporales y cesarán cuando las obras terminen. Se reducen a un incremento de los niveles de ruido.

3.3.6. Conclusiones.

El Plan Parcial "La Ladera", en Hoyos del Espino (Ávila), contempla la construcción de viviendas unifamiliares, servicios dotacionales, espacio verde y viales sobre un espacio que actualmente no tiene un uso específico.

Las acciones vinculadas a la ejecución de dicho plan producen unos determinados impactos sobre el medio, impactos que dado el valor natural del entorno supone una alteración intensa de las condiciones actuales.

Tiene unas fuerte influencia en el orden socioeconómico, mientras que la alteración del hábitat de la fauna existente y la destrucción de la vegetación tiene índices medio-bajo en el caso de los impactos negativos, y alto en el caso de los positivos.

Frente a éstos, los impactos socioeconómicos tienen gran entidad. Su signo aparece indeterminado

por que depende en mayor medida de quien lo analice y del proyecto en sí.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede afirmar que el **impacto ambiental causado** por el proyecto es admisible, **los impactos** que aquí se señalan son inherentes a cualquier urbanización con estas características y en este caso son las Normas Subsidiarias quienes clasificaron el suelo. En cualquier caso la capacidad de acogida del medio es elevada.

En el contenido de esta memoria y del -resto de la documentación del Plan Parcial se recogen las determinaciones exigidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y león y en los artículos 43 al 64 del Reglamento de planeamiento vigentes.

Hoyos del Espino 12 de Julio de 2001

La Propiedad, *Ayto. Hoyos del Espino.*

El Equipo redactor, *Oscar L. Casado Velázquez.*

ANEXO 1

RESUMEN DE SUPERFICIES

RESUMEN EN CIFRAS DEL PLAN PARCIAL.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3.1.

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
R1	5015	0,85	4.262,75
R2	4872	0,85	4.141,20
R3	1135	0,85	964,75
R4	4765	0,85	4.050,25
TOTALES	**15.787**	**0,85**	**13.418,95**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 4	2.693	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**2.693**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 1	2.710	Jardines
TOTALES	**2.710**	

SUPERFICIES TOTALES

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	4	15.787	13.418,95
DOTACIONAL	1	2.693	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	1	2.710	
VIARIO		6.372	
TOTALES	**6**	**27.562**	

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3.2.1.

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
3	400	0,85	340,00
4	400	0,85	340,00
5	500.13	0,85	425,11
6	413	0,85	351,05
7	411	0,85	349,35
8	411	0,85	349,35
9	415	0,85	352,75
10	403	0,85	342,55
11	403	0,85	342,55
12	404	0,85	343,40
13	411	0,85	349,35
14	404	0,85	343,40
15	405	0,85	344,25
16	405	0,85	344,25
17	403	0,85	342,55
18	404	0,85	343,40
19	402	0,85	341,70
20	418	0,85	355,30
21	402	0,85	341,70
22	402	0,85	341,70
24	403	0,85	342,55
25	403	0,85	342,55
26	406	0,85	345,10
27	530	0,85	450,50
TOTALES	**9.958,13**	**0,85**	**8.464,41**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 2	1.034,70	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 3	201	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 4	463,92	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**1.699,62**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 2	1.697,85	Jardines
ELP. 3	142,80	Otros
TOTALES	**1.898,85**	

SUPERFICIES TOTALES

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	24	9.958,13	8.468,41
DOTACIONAL	3	1.699,62	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	2	1.898,85	
VIARIO		4.466,40	
TOTALES	**29**	**18.003,00**	

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3.2.2.

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
R5	1683	0,842	1.417,09
R6	4280	0,842	3.603,76
R7	2923	0,842	2.461,16
R8	1611	0,842	1.356,46
R9	513	0,842	431,95
TOTALES	**11.010**	**0,842**	**9270,42**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 5	1.872	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**1.872**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 4	404,5	Juegos y recreo
ELP. 5	1.504	Jardines
TOTALES	**1.908,50**	

SUPERFICIES TOTALES

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	5	11.010	9.270,42
DOTACIONAL	1	1.872	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	2	1.908,50	
VIARIO		4.243,50	
TOTALES	**8**	**19.034**	

RESUMEN DE PLAN PARCIAL

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
R1	5015	0,85	4.262,75
R2	4872	0,85	4.141,20
R3	1135	0,85	964,75
R4	4765	0,85	4.050,25
P3	400	0,85	340,00
P4	400	0,85	340,00
P5	500.13	0,85	425,11
P6	413	0,85	351,05
P7	411	0,85	349,35
P8	411	0,85	349,35
P9	415	0,85	352,75
P10	403	0,85	342,55
P11	403	0,85	342,55
P12	404	0,85	343,40
P13	411	0,85	349,35

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
P14	404	0,85	343,40
P15	405	0,85	344,25
P16	405	0,85	344,25
P17	403	0,85	342,55
P18	404	0,85	343,40
P19	402	0,85	341,70
P20	418	0,85	355,30
P21	402	0,85	341,70
P22	402	0,85	341,70
P24	403	0,85	342,55
P25	403	0,85	342,55
P26	406	0,85	345,10
P27	530	0,85	450,50
R5	1683	0,842	1.417,09
R6	4280	0,842	3.603,76
R7	2923	0,842	2.461,16
R8	1611	0,842	1.356,46
R9	513	0,842	431,95
TOTALES	**36.755,13**		**31.157,78**

PARCELAS DOTACIONALES

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	EDIFICABILIDAD M^2/M^2	EDIFICABILIDAD POR PARCELA (M^2)
DOT. 1	2.693	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 2	1.034,70	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 3	201	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 4	463,92	Según NN.SS.	Según NN.SS.
DOT. 5	1.872	Según NN.SS.	Según NN.SS.
TOTALES	**6.264,62**		

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 1	2.710	Jardines
ELP. 2	1.697,85	Jardines
ELP. 3	142,80	Otros

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M^2)	USO PORMENORIZADO
ELP. 4	404,5	Juegos y recreo
ELP. 5	1.504	Jardines
TOTALES	**6.400,10**	

SUPERFICIES TOTALES

USO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	33	36.755,13	31.157,78
DOTACIONAL	5	6.244,62	Según NN.SS.
ESPACIOS LIBRES	5	6.400,10	
VIARIO		15.199,15	
TOTALES	**43**	**64.599**	

CESIONES OBLIGATORIAS

La Ley de Urbanismo de Castilla y León determina la cesión al Ayuntamiento de un 10% del Aprovechamiento y las superficies que le corresponden son:

Unidad de Actuación 3.1

Superficie Residencial:
15.787 m2 con edificabilidad 0,85 m2/m2
Cesiones:
1.578,7 m2 con edificabilidad 0,85 m2/m2

Unidad de Actuación 3.2.1

Superficie Residencial:
9.958,13 m2 con edificabilidad 0,85 m2/m2
Cesiones:
995,81 m2 con edificabilidad 0,85 m2/m2

Unidad de Actuación 3.2.2

Superficie Residencial:
11.010 m2 con edificabilidad 0,842 m2/m2
Cesiones:
1.101 m2 con edificabilidad 0,842 m2/m2

Las cesiones se determinarán en los correspondientes Proyectos de Actuación. En la unidad de actuación 3.2.1 no se ha determinado parcela alguna de cesión ya que toda la unidad es de propiedad municipal.

RESERVAS MÍNIMAS EXIGIDAS. (Art. 46 y 44 de Ley Urbanismo Castilla y León.)

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS

20 m2 cada 100 m2 construidos

• Unidad 3.1
20 x 13.418,85 /100 = 2.683,77 m2
2.683,77 m2 exigidos < 2.710 m2 proyectados.

• Unidad 3.2.1
20 x 8.464,41 m2/100 = 1.692,82 m2
1.692,82 m2 exigidos < 1.898,85 m2 proyectados.

• Unidad 3.2.2
20 x 9.270,42 m2/100 = 1.854,08 m2
1.854,08 m2 exigidos < 1.908,50 m2 proyectados

• TOTAL PLAN PARCIAL
20 x 31.157,78 m2/100 = 6.231,56 m2
6.231,56 m2 exigidos < 6.400,10 m2 proyectados

Continúa en Fascículo Segundo

Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Jueves 28 de febrero de 2002 Y FASCÍCULO SEGUNDO **Número 39**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**

Viene de Fascículo Primero

DOTACIONAL

20 m2 cada 100 m2 construidos.

• Unidad 3.1.
20 x 13.418,85/100 = 2.683,77 m2
2.683,77 m2 exigidos < 2.693 m2 proyectados

• Unidad 3.2.1.
20 x 8.464,41 m2/100 = 1.692,82 m2
1.692,82 m2 exigidos < 1.679,62 m2 proyectados.

• Unidad 3.2.2
20 x 9.270,42 m2/100 = 1.854,08 m2
1.854,08 m2 exigidos < 1.872 m2 proyectados

• TOTAL PLAN PARCIAL
20 x 31.157,78 m2/100 = 6.231,56 m2
6.231,56 m2 exigidos < 6.244,62 m2 proyectados

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EXTERIORES

1 plaza cada 100 m2 construidos

Unidad Actuación 3.1: 1 x 13.418,85/100 = 135 plazas

Plazas en interior de parcela 2 x 39 = 78 plazas
Plazas en exterior: 135 plazas
Plazas para minusválidos
2% sobre 135 plazas: 3 plazas

Unidad Actuación 3.2.1: 1 x 8.464,41/100 = 85 plazas

Plazas en interior de parcela 2 x 24 = 48 plazas
Plazas en exterior: 86 plazas
Plazas para minusválidos
2% sobre 86 plazas: 2 plazas

Unidad Actuación 3.2.2: 1 x 9.270,42/100 = 93 plazas

Plazas en interior de parcela 2 x 27 = 54 plazas
Plazas en exterior: 93 plazas
Plazas para minusválidos
2% sobre 93 plazas: 2 plazas

Total Plan Parcial: 1 x 31.157,78/100 = 312 plazas

Plazas en interior de parcela 2 x 90 = 180 plazas
Plazas en exterior: 313 plazas
Plazas para minusválidos
2% sobre 313 plazas: 7 plazas

TITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES.

1. NATURALEZA, ÁMBITO, ALCANCE Y VIGENCIA

Art. 1 Iniciativa

El presente Plan Parcial desarrolla a iniciativa pública las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Hoyos del Espino.

Las ordenanzas urbanísticas establecen el régimen del suelo, reglamentando el uso pormenorizado de los terrenos y las edificaciones.

Art. 2 ámbito y alcance

El ámbito para su aplicación es el recogido en la documentación gráfica del plan, fruto del ajuste de la delimitación contenida en las Normas Subsidiarias.

Las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas o en la documentación gráfica se consideran vinculantes, siendo de aplicación con carácter subsidiario y complementario las Normas Subsidiarias en las situaciones no reguladas.

1.3 Vigencia

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de las oportunas modificaciones o revisiones.

1.4 Documentos que integran el Plan Parcial.

El Plan parcial consta de los siguientes documentos:

1. Memoria
2. Ordenanzas
3. Estudio Económico Financiero
4. Plan de Etapas
5. Planos de Información
6. Planos de Proyecto.

La Memoria cuenta además con los siguientes anexos: Anexo 1 Resumen de Cifras del Plan. Anexo 2 Documentación Complementaria. Anexo 3 Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 1.5 Documentación gráfica

La documentación gráfica consta de los siguientes documentos.

Índice DE PLANOS

Planos de Información.

l1. Relación con el Núcleo Urbano.
l2 Ordenación Urbanística.
l3 Estructura de la Propiedad.
l4 Recorrido fotográfico.
l5 Límites del P.P. y unidades de actuación.

Planos de Proyecto

P1 Ordenación.
P2 Parcelación.
P3 Viario.
P4 Infraestructura: Saneamiento.
P5 Infraestructura: Abastecimiento Agua, Riego.
P6 Infraestructura: Electricidad B.T.
P7 Infraestructura: Alumbrado Público.
P8 Infraestructura: Telecomunicaciones.
P9 Rasantes.

El Plano de Ordenación Pormenorizado. tiene carácter vinculante, determina la estructura urbana del sector, la zonificación y regulación de los usos, las tipologías y condiciones de edificación,

El Plano de viario. contiene detallados los trazados viarios, alineaciones y rasantes.

Los esquemas de infraestructuras señalan con carácter indicativo los trazados, dimensionado y calidades de las redes.

1.6 Interpretación y ajuste de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

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

En caso de contradicción entre los diferentes documentos del Plan prevalecerán los documentos según el orden siguiente: Normas Urbanísticas, Planos de proyecto, Anexos a la memoria, Memoria.

INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA GRÁFICA.

Art. 1.7 Códigos Gráficos.

Los códigos gráficos utilizados en los planos son los siguientes:

Condiciones de Edificación.

EE Edificación Extensiva. ED Edificación Dotacional ELP Espacios libres Públicos. PL Espacio libre privado

Condiciones de Uso.

VA Vivienda aislada. EP Espacios libres, Parques y Jardines RE Espacios libres, Recreo y expansión. DE Dotacional Escolar DO Dotacional Otros

TÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CONDICIONES GENERALES.

Art. 2.1 Clasificación del Suelo

El suelo comprendido en el ámbito del presente P.P. se clasifica por las NN.SS. como Suelo Apto para Urbanizar.

Art. 2.2 Calificación del suelo.

El suelo apto para urbanizar ahora incluido en el sector que desarrolla el presente Plan Parcial queda calcado como SU3 ENSANCHE NUEVO.

Art. 2.3 Aprovechamiento

El cálculo del Aprovechamiento medio se realiza según el Art. 39.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es decir:

Aprovechamiento lucrativo total/superficie total, que en nuestro caso es:

(15.787 m2 x 0, 85 m2) + (9.958.13 m2 x 0, 85 m2) + (11.010 m2 x 0, 842 m2) = 31.157,78 m2 de aprovechamiento lucrativo total.

31.157,78 m2 /64.599 m2 = **0,482 m2/m2**

APROVECHAMIENTO UNIDAD 3.1

15.787 m2 x 0,85 m2/m2/27.562 m2=**0,487 m2/m2**

APROVECHAMIENTO UNIDAD 3.2.1

9.958.13 m2 x 0,85 m2/m2/18.003 m2=**0,47 m2/m2**

APROVECHAMIENTO UNIDAD 3.2.2

11.010 m2 x 0,842 m2/m2/19.034 m2=**0,487 m2/m2**

de tal forma que el aprovechamiento en los dos sectores 3.1 y 3.2.2 que contemplan la existencia de algún propietario privado es el mismo, siendo, en la unidad de propiedad municipal ligeramente inferior.

GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO

Art. 2.4 Deberes de los propietarios

La aprobación del planeamiento preciso determina el deber de los propietarios a incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos.

Los propietarios de los terrenos y construcciones deberán destinarlo al uso establecido por el planeamiento.

La ejecución del planeamiento preciso implica el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas,

Ceder los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al aprovechamiento o en su caso adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.

Costear la urbanización en los plazos previstos.

Solicitar licencia de edificación, previo cumplimento de los deberes urbanísticos correspondientes.

Edificar en plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 2.5 Derecho a urbanizar.

EL cumplimiento de estos deberes garantizan la adquisición progresiva de las facultades urbanísticas.

La adquisición del -derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, en este caso Plan Parcial.

El derecho a urbanizar se extingue si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos.

Tras la aprobación del P. P. el derecho al aprovechamiento urbanístico se alcanzará por el cumplimiento de los deberes de. cesión , equidistribución y urbanización en los plazos fijados.

Art. 2.6 Estudios de Detalle

La ordenación del plan parcial podrá ajustarse para cada zona especificada en pianos de ordenación, bien -mediante proyecto unitario del conjunto o en su defecto por estudio de detalle.

Las finalidades del estudio de detalle serán:

La determinación de tipologías y ordenación de volúmenes

Completar la red viaria interior y determinar los espacios libres en el interior de la parcela.

Deberá definirse la delimitación entre espacio público, edificación y espacio libre privado.

Art. 2.7 Proyecto de reparcelación.

El sector se desarrollará mediante un único polígono, el aprovechamiento correspondiente es el determinado por el plan Parcial.

A los efectos de la adjudicación de aprovechamiento y del reparto de costos de urbanización, la unidad será la parcela.

Art. 2.8 Parcelaciones

Las unidades parceladas definidas en el presente plan parcial podrán subdividirse posteriormente en predios con superficie superior a la mínima definida en este documento.

La posterior división en unidades parcelarias se considerará como un parcelación urbanística a todos los efectos, y podrá realizarse mediante proyecto de reparcelación, mediante Estudio de Detalle o proyecto de edificación.

Art. 2.9 Proyecto de urbanización

La urbanización conceptuada en el presente plan deberá ser objeto de un proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización podrá definir unidades funcionales para la urbanización y edificación simultáneas.

Se podrá solicitar licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en cada unidad funcional considerada, si bien, no se otorgará licencia de edificación hasta que se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización.

Se podrán delimitar unidades de ejecución, conforme a la legislación vigente, a fin de realizar las obras de urbanización en fases.

El proyecto de urbanización iniciará su tramitación en el plazo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del presente plan Parcial.

El plazo para la ejecución de las obras de urbanización es el que figura en el plan de etapas. La aceptación de las obras de urbanización se regirá por lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales

Art. 2.10 Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a licencia los actos señalados en el Título III, Punto 2.3. de la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales, en las condiciones que se establecen en ese capítulo.

Art. 2.11 Ejecución del Plan.

La ejecución del Plan se realizará mediante una única Unidad de Ejecución.

Art. 2.12

Para el resto de los aspectos relacionados con el régimen del suelo y la edificación no relacionados en estas ordenanzas será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales.

TÍTULO 3

ORDENACIÓN DE USOS

CAPÍTULO 1

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Art. 3.1. DEFINICIONES.

A efectos de aplicación de la Normativa de este Plan Parcial los términos empleados para definir la regulación de la edificación, tendrán el significado que se le atribuye en este capítulo.

Se han clasificado en tres grupos principales, según si la definición afecta a la parcela, manzana o toda una unidad de ejecución o polígono.

Art. 3.1.1. RELATIVAS A LA PARCELA.

PARCELA: Terreno registrado en escritura como predio de un Propietario, o siendo del mismo, constituye finca registrable diferente.

La finca deberá estar suficientemente acreditada para ser reconocida urbanísticamente, mediante certificación registra¡ del catastro, Escritura Pública o documento público acreditativo donde sea legible la Propiedad y descripción de la finca.

Se considera parcela bruta, aquella sobre la cual gravan los descuentos para cesiones obligatorias de terrenos de dominio público por aplicación de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias o de los planes y proyectos que la desarrollen.

El resultado de aplicar las cesiones obligatorias y llevarlas a efecto sobre la parcela bruta, constituye lo que se define como parcela neta.

SOLAR: Aquella finca situada en suelo urbano, que reúne los requisitos establecidos en las presentes ordenanzas para ser edificada, es decir:

- Cuenta con acceso rodado, calzada pavimentada y encintado de bordillos. - Abastecimiento de agua a pie de parcela. - Evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal. - Suministro de Energía Eléctrica mediante Red de Baja Tensión. - Alineaciones y rasantes definidas.

PARCELA MÍNIMA: Es aquella finca que reúne la superficie inferior necesaria para se.1 susceptible de edificar, de acuerdo con las ordenanzas particulares establecidas para cada zona en este planeamiento. No obstante, las parcelas con superficie menor constatable con anterioridad a la aprobación de éstas ordenanzas, podrán ser edificadas.

FRENTE DE PARCELA. Es la distancia exacta medida en el lado de la parcela situado en l., calle de acceso, entre los linderos laterales.

FRENTE MÍNIMO: Se define como el frente de parcela inferior para que esta sea apta para edificar, determinado en la ordenanza de cada zona. No se consideran los casos, anteriores a ésta Normativa ni los resultantes por perjuicio de la Ordenación prevista en las Normas Subsidiarias Municipales.

ALINEACIONES OFICIALES: Son las lindes entre parcelas y espacios de dominio público. establecidas en estas Normas Subsidiarias o en los planes y proyectos que las desarrollen.

Se distingue entre alineaciones exteriores, que son los límites de la parcela con los espacios de dominio público exteriores, y alineaciones interiores que son los límites entre parcelas y espacios públicos de manzana definidos en estas ordenanzas.

ALINEACIONES ACTUALES: Son las alineaciones existentes en el momento de la redacción de, estas Normas Subsidiarias Municipales.

SUPERFICIE OCUPADA: Es el porcentaje de superficie incluida entre las líneas de la edificación,

respecto de la superficie de parcela total. Se incluyen vuelos, sótanos, aleros de cubierta superiores a 50 cm de vuelo.

SUPERFICIE MÁXIMA DE ORDENACIÓN: Es el porcentaje de superficie ocupada permitido en las ordenanzas particulares de cada zona según esta Normativa.

LINEA DE EDIFICACIÓN. Es la línea que define la superficie ocupada por la edificación.

FINCA FUERA DE ALINEACIÓN. Es aquella en que la alineación oficial establecida en las ordenanzas, corta la alineación actual de la finca.

FONDO DE EDIFICACIÓN: Es la distancia hacia el fondo de la parcela ocupada por la edificación, medida desde la alineación exterior de la parcela.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. Es el fondo de la edificación límite permitido en las ordenanzas de cada zona en la presente Normativa.

RETRANQUEOS: Son las distancias exigidas en cada ordenanza zona de este planeamiento entre los límites de parcela y la línea de edificación.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS: Distancia menor medida entre las líneas de edificación de los edificios próximos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Medición vertical de la distancia desde la línea de la edificación en contacto con el terreno, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta y el alero de cubierta.

Se entiende igualmente como altura de la edificación, el número de plantas que comprenda, incluída la baja.

ALTURA MÁXIMA: Constituye la altura de la edificación medida hasta la cumbrera, sin incluir chimeneas o elementos auxiliares de instalaciones.

ALTURA DE PISO: Distancia medida en vertical entre las superficies inferiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS: Distancia medida en proyección vertical entre pavimento terminado de piso y techo del mismo acabado.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Es la superficie incluida entre los bordes exteriores de la construcción en cada planta, medida a la cara exterior de los elementos límites de ejecución.

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA. Es la suma de la superficie construida de cada planta, constituyendo la superficie construida completa de la edificación.

Los espacios exteriores abiertos, computarán con la mitad de la superficie que ocupen.

VOLUMEN TOTAL CONSTRUIDO: Es la medición del sólido capaz que forma el edificio, desde la intersección de la línea de edificación con el terreno.

EDIFICABILIDAD NETA: Es la relación entre la superficie total construida, y la superficie neta de parcela. Se expresa en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta, o bien en volumen; metro cúbico edificado por metro cuadro de parcela neta.

EDIFICABILIDAD BRUTA: Similar a la definición de edificabilidad neta, pero referida a la superficie bruta de parcela.

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE: Se refiere a la relación entre la superficie construida bajo la línea de la edificación en su intersección con el terreno, y la superficie de parcela bruta o neta. Cuando el total de la superficie de la planta educada bajo rasante, incluido el techo; se encuentra bajo la línea del terreno, se considerará como sótano. Sí el techo se encuentra sobre el terreno a una distancia de 1,20 M. o el borde inferior del forjado, entonces se considerará semisótano.

Art. 3.1.2. RELATIVAS A LA MANZANA.

MANZANA: Conjunto de parcelas edificadas o edificables, delimitadas entre viales públicos.

MANZANA EDIFICABLE: Suelo comprendido, entre las alineaciones oficiales pertenecientes a una manzana.

EDIFICACIÓN ABIERTA: Se dice de la edificación en elementos aislados sin patios ni espacios interiores delimitados por líneas de edificación, separadas las edificaciones por espacios ajardinados públicos o privados.

EDIFICACIÓN ADOSADA: Edificaciones unidas por cerramientos comunes, en parcelas independientes. Pueden darse tres tipologías diferentes:

a) Adosamiento en hilera: Cuando se constituye la unión entre medianeras laterales d, todas las viviendas, formando un frente único a todo lo largo de la alineación hacia el viario.

b) Adosamiento en edificación agrupada: La unión se realiza entre medianerías si guardan alineaciones frontales.

c) Adosamiento en edificación pareada: Las uniones se realizan en una sola medianera de dos edificaciones.

EDIFICACIÓN AISLADA: Edificaciones situadas en parcelas independientes, con fachada propias a todos lados y acceso independiente.

EDIFICACIÓN: Edificación aislada con tratamiento especial por su carácter singular.

EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA: Edificación adosada en hilera ocupando todo el frente en los viarios que delimitan la alineación exterior de las parcelas. La manzana cerrada se considera compacta cuando no se define alineación interior que determinen un patio la manzana.

PATIO DE MANZANA: Cuando se define alineación interior de la edificación en manzana cerrada, las fachadas interiores delimitan con patio de manzana.

ESPACIO LIBRE DE MANZANA: Es el espacio definido por las alineaciones interiores de parcela de una manzana, procedentes del desarrollo del planeamiento aquí definido cuando no constituye patio de manzana, siendo de Propiedad privada y uso público.

Art. 3.1.3. RELATIVOS A UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ÁREAS DE ACTUACIÓN: Áreas encerradas por un perímetro definido en las Norma Subsidiarias para determinar las diferentes unidades de ejecución, ya sean Unidades de Actuación o Polígonos.

ZONA: área considerada homogénea en cuanto a su ordenación urbana, a la que se aplica la misma ordenanza en cuanto a usos del suelo e intensidades y condiciones de educación.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: Arca delimitada en suelo urbano, como ámbito mínimo de actuación efectos de gestión y desarrollo del planeamiento. Permite la distribución de beneficie y cargas entre los Propietarios afectados cuando no sea posible delimitar un Polígono.

POLÍGONO: Arca delimitada para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, en suelo urbanizable, considerado unidad mínima indivisible para realizar la urbanización.

SISTEMAS GENERALES: Constituye aquellos terrenos delimitados con el objeto de obtener 1 estructura general constituyente de la ordenación del territorio. Se definen en función de las necesidades del Municipio para actividad pública, y son los siguientes:

- Comunicaciones exteriores. - Espacios libres destinados a uso público. - Equipamiento comunitario y centros públicos.

SISTEMAS INTERIORES O LOCALES: Similar definición de espacios que en sistemas generales pero destinados a satisfacer las necesidades de un ámbito inferior a la totalidad del Municipio: delimitado en función de la población a que se destina.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: Son los espacios resultantes de la ejecución de los Sistemas generales, o de los espacios libres de manzana independientemente de su titularidad pública o privada, pero de uso público.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. Espacios libres de parcela de uso privado.

RASANTES ACTUALES: Perfiles longitudinales de viarios existentes.

RASANTES OFICIALES: Perfiles de calles y espacios públicos, definidos en esta normativa y en los planes que las desarrollen.

APROVECHAMIENTO: Es la edificación en metros cuadrados que se puede realizar en un ámbito de actuación delimitado.

DENSIDAD RESIDENCIAL: Número de viviendas que se pueden realizar por unidad de superficie, generalmente Has, en un ámbito de actuación.

Se considera densidad bruta, cuando se refiere ala superficie total del ámbito de actuación; y densidad neta , cuando se refiere a la superficie resultante de aplicar las cesiones obligatorias para viales y espacios de dominio y uso público; sin descontar sistemas locales.

EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENANZA: Son aquellos edificios que no cum-

plen con las determinaciones de la ordenanza de uso y volumen que corresponde a su zona.

EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN: Edificios que por su situación no cumple con la ordenación establecida en las presentes Normas Subsidiarias por ser anteriores la misma.

Art. 3.2. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Art. 3.2.1. DEFINICIÓN DE USOS GLOBALES.

Constituyen los usos del suelo, aquellas actividades que se permitan desarrollar en los terrenos y edificaciones que los ocupan, especificados para cada zona en las presentes ordenanzas.

Se definen como usos globales del suelo, los siguientes:

- Residencial. - Agropecuario. - Industrial. - Terciario. - Dotacional. - Espacios libres. - Viarios.

Dentro de cada uso global, se definen diferentes categorías en función de su intensidad situación o aplicación pormenorizada.

La tolerancia entre usos diferentes se establece en función de los siguientes términos.

Uso principal: Uso predominante en la zona, que define el carácter de la misma.

Uso compatible: Uso que acompaña con frecuencia al Principal, sin ser obligatoria su implantación.

Uso prohibido: Uso que se considera incompatible con el principal, y por tanto no se puede desarrollar en la zona.

Art. 3.2.2. USO RESIDENCIAL.

La actividad establecida es el alojamiento permanente de personas para uso propio. Se distinguen dos categorías:

Categoría primera: Residencial unífamiliar en viviendas aisladas o adosadas en cualquiera de sus formas (hilera, agrupadas o pareadas), con acceso independiente.

Categoría segunda: Residencial multifamiliar, cuando existen varias viviendas con acceso y terreno común.

Art. 3.2.3. USO AGROPECUARIO.

Se diferencia en dos tipos de uso según aplicación:

A.- Explotaciones agrícolas y forestales: Corresponde al empleo de la tierra para la labor agraria y forestal, con las edificaciones e instalaciones necesarias. Se distinguen tres categorías diferentes:

Categoría primera: Edificaciones para almacenar los elementos de trabajo.

Categoría segunda: Edificaciones para la producción, es decir, invernaderos, criaderos etc.

Categoría tercera: Almacén de productos obtenidos, para el grano, semillas, producto vegetales, etc.

B.- Explotación ganadera. Referido a la producción de animales en cualquiera de sus formas, con los elementos necesarios para su cría y desarrollo. Pueden darse las siguientes categorías:

Categoría primera: Cría de ganado libre, es decir mediante pastoreo al aire, sin recinto para protección.

Categoría segunda: Explotación estabulada en recintos cerrados y localizado especialmente acondicionado para éste fin, con aprovechamiento y ventilación de la materia orgánica. No se permitirá verter en cauces o colectores exteriores.

Art. 3.2.4. USO INDUSTRIAL.

Corresponde a la actividad de transformar materias primas en materias de consumo secundarias, mediante su correspondiente sistema de elaboración.

Se distinguen los siguientes tipos de usos detallados:

A.- Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas: Se determinan como actividades insalubres aquellas que puedan desprender en su producción elementos materiales nocivos para la salud humana.

Nocivas son aquellas que por la misma razón, pueden causar daños ecológicos.

Actividades peligrosas son aquellas que presentan alto riesgo de combustión, explosión radiación, o similares en la fabricación, manipulación o almacenamiento de sus productos.

Actividades molestas, son aquellas que originan ruidos, vibraciones, humos, gases olores, etc., produ-

ciendo una incomodidad palpable en el ambiente humano.

B.- Industrias y talleres no molestos:

Categoría primera: Talleres de producción que originan relativa incomodidad, y que por tanto deben destinarse a edificio exclusivo, pero pueden situarse en continuidad con la viviendas, tomando las medidas oportunas.

Categoría segunda: Talleres artesanales e industrias domésticas, que no ocasiona problemas para situarse con las viviendas, pudiendo encontrarse en las plantas bajas de éstas.

C.- Almacenes y Depósitos no molestos., Se refiere principalmente a la guarda conservación de bienes derivados de producción o como actividad particular.

Deberán ejecutarse fuera de las viviendas, en edificio exclusivo o como uso compatible si así lo determina la ordenanza, en plantas bajas.

Art. 3.2.5. USO TERCIARIO.

Relativo al desarrollo de actividades administrativas, venta al público de mercancías ofrecimiento de servicios de toda clase, perteneciente a empresas privadas.

Se distinguen tres tipos de usos pormenorizados, que son los siguientes:

A.- Uso de oficinas: Corresponde a edificios de oficina en alguna o varias plantas incluso en edificio exclusivo, incluyendo despachos o estudios individuales, así como oficinas de servicio a otros usos principales.

B.- Uso comercial: Venta al público de artículos de todo tipo en plantas bajas edificios exclusivos.

C.- Uso comercial Recreativo:

Categoría Primera: Venta al Público con carácter lucrativo. como bares. restaurantes etc. en edificio exclusivo o plantas bajas de edificios donde sea uso compatible.

Categoría segunda: Venta al público con carácter lucrativo desarrollando cierto grado de incomodidad, como Club, Discotecas. Salas de fiesta, etc.

Art. 3.2.6. USO DOTACIONAL.

Referido a actividades dedicadas al servicio social generalizado. Se detalla en lo siguientes usos pormenorizados.

A.- Uso Docente: Relativo a la enseñanza y aprendizaje en cualquiera de sus formas; e edificio exclusivo o compartido con otros usos principales.

B.- Uso Asistencial sanitario: Actividad destinada al tratamiento médico de las persona y a su cuidado en cualquiera de sus formas; como consultas médicas, clínicas ambulatorios, residencias de ancianos, etc.

C.- Uso Administrativo Público: Actividad correspondiente a la Administración municipal local, autonómica o central; con carácter burocrático. Se desarrollarán en edificios exclusivo, tales como Ayuntamientos o departamentos específicos.

D.- Uso Religioso. Corresponde a las actividades de carácter espiritual, en edificios exclusivos o plantas bajas compartiendo usos principales; como iglesias, Centros Parroquiales, etc.

E.- Uso Deportivo: Actividades relacionadas con la práctica de deportes o enseñanza y cultura física. Se desarrollan en edificios o instalaciones exclusivas; o plantas baja de edificios con uso compartido.

F.- Uso Hotelero: Relativo al alojamiento de personas, por tiempos limitado generalmente, como es el caso de hoteles, hostales, pensiones, etc. Se admite únicamente en edificio exclusivo.

G.- Uso de Reunión y espectáculo: Edificios o locales destinados a reuniones espectáculos públicos de carácter social, como cines, teatros, club sociales, locales culturales, etc.

H.- Uso de Garaje Aparcamiento: Actividades destinadas al aparcamiento de vehículos motor. Se distinguen dos categorías:

Categoría primera: Locales pertenecientes a edificaciones con uso principal diferente. situados en planta baja, semisótano o sótano: como dotación permitida.

Categoría segunda: Edificios exclusivos destinados a la estancia de varios vehículos con fines explotativos.

Los edificios destinados en la actualidad a todos los usos dotacionales descritos, deberán conservarse como servicios de interés público y social.

Art. 3.2.7. ESPACIOS LIBRES.

Corresponde a las zonas libres de edificación y viarios. destinados principalmente al disfrute social, con plantación de árboles y jardines, tratamientos de suelo para mejor,, de condiciones ambientales, mobiliario público, kioscos, paradas de autobús, pérgolas. etc.

Se distinguen dos usos pormenorizados:

A.- Zonas verdes y espacios públicos: Corresponde a jardines, plazas, paseos y demás, localizaciones determinadas en planos para suelo urbano.

B.- Recreativo Turístico del medio físico: Elementos y tratamientos de lugares, específicos para el recreo y disfrute social por sus características paisajísticas o turísticas especiales.

En cualquiera de los casos, queda prohibido la construcción de inmuebles en los espacio, destinados a este uso, pudiendo concederse administrativamente la instalación provisional de quioscos o construcciones desmontables.

Los espacios libres resultantes de carácter Privado, deberán de urbanizarse y mantenerse con posterioridad por parte de sus propietarios.

Art. 3.2.8. USO DE VIARIOS.

Desarrollo de calles y servicios urbanos básicos, así como la infraestructura de los mismos. Constituye el conjunto de las redes viarias y las distintas canalizaciones de servicio. Se incluyen las instalaciones correspondientes a servicios urbanos; tales como depósitos, vertederos, cementerios, parque de maquinaria, etc.

El espacio destinado a viarios se determina mediante las alineaciones definidas, que los separan del resto de usos edificables.

Se regularán por las condiciones establecidas para urbanización en las Normas Subsidiarias por la Normativa administrativa que las afecte y por la Reglamentación de la Compañía correspondiente.

Art. 3.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Se refieren aquí las condiciones que con carácter generalizado, limitan las dimensiones, físicas de los volúmenes edificables y los criterios para su medición salvo expecificación contraria expresa en las ordenanzas zonales de esta Normativa.

Art. 3.3.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

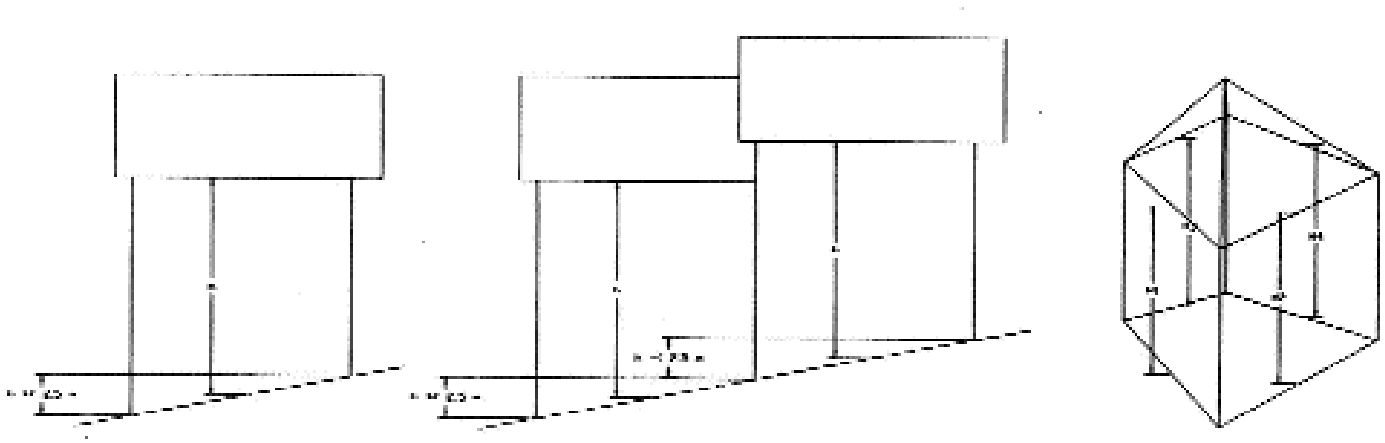
La medición de la altura de la edificación se realizará por medio del número de plantas y la distancia vertical según señale la Ordenanza.

Los criterios de medición aplicables para obtener la distancia vertical, serán los siguientes:

- La altura en los casos más normales, se mediará en el punto medio de la fachada más desfavorable, tomada desde la rasante señalada para el acerado o la línea de edificación con el terreno; hasta el borde inferior correspondiente al forjado del alero.

Cuando la rasante de fachada produzca desniveles superiores a una planta de diferencia, es decir, 2,50 m., se escalonará la fachada en dos alturas diferentes, dividiendo los tramos en porcentajes de desnivel similares. La altura se medirá entonces en los puntos medios de cada tramo, de manera similar al punto anterior.

- En edificaciones aisladas, la media aritmética de la suma de todas las alturas de fachadas que le correspondan deberá cumplir con la altura establecida en la ordenanza.

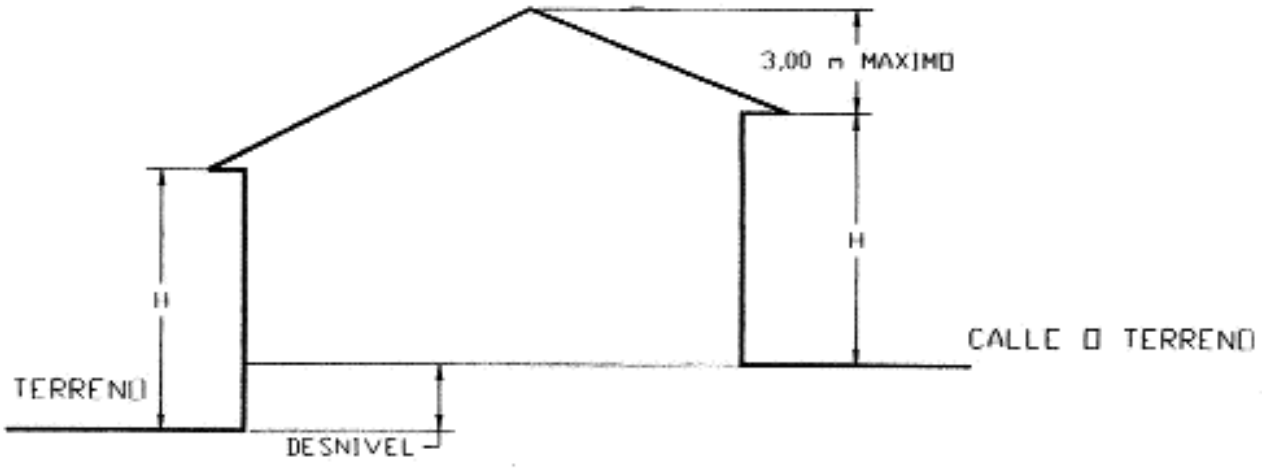


Cuando el edificio presente fachadas a calles a distinto nivel, las alturas se determinarán en cada una de las rasantes correspondientes.

El forjado de la calle a nivel superior no podrá prolongarse a la de nivel inferior sino que la cumbrera para ambas fachadas se unirá en el punto que resulte de otorgar a la cubierta una pendiente máxima de un 40%

En cualquier caso, la cumbrera no sobrepasará una altura de 3,00 m sobre el forjado superior, ni el forjado se extenderá más allá del punto medio situado entre ambas fachadas.

- Si la edificación presenta desnivel importante en el testero sin fachada a calle, se tomará como referencia la altura desde el arranque del terreno en la fachada preferente ola referencia con los aleros de las edificaciones contiguas.



Art. 3.3.2. ALTURA MÁXIMA.

Se define en número de plantas, o distancia vertical en metros, desde la rasante más baja que afecta a las fachadas del edificio hasta la línea de cumbrera. Se expresa para cada ordenanza la correspondiente altura máxima en cada zona.

Se podrán situar por encima de esta altura en caso de presentar dimensiones y situaciones razonables, los elementos siguientes en las condiciones que se citan:

- Chimeneas, depósitos, cajas de ascensores o de escalera, e instalaciones de servicio correspondientes a la edificación, sin sobrepasar los 3,00 m de altura por encima de 1 máxima definida y sin que puedan ser piezas habitables en ningún caso.

Art. 3.3.3. ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos mínima se considerará 2,75 m para piezas habitables, y 2,50 m para locales de usos no vivideros.

En casos en que el forjado situado sobre planta baja, presente vuelos hacia el exterior de la calle, se considera necesario que existan 3,50 m hasta la base inferior del forjado, lo que nos lleva a definir una altura de pisos mínima de 3,75 m para no perturbar en ningún caso el tráfico exterior.

Art. 3.3.4. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Resultante de la altura libre definida, se establecen como alturas libres en cualquier caso, 2,25 m para piezas no vivideras; 2,50 m para piezas habitables; y 3,50 m para forjados salientes de fachada sobre la planta baja. Esto se refiere esencialmente a altura libre, independientemente de la necesidad de cumplir las especificación, determinadas para vuelos en fachada en estas ordenanzas.

Art. 3.3.5. VOLUMETRÍA EXTERIOR

Los retranqueos establecidos en las Ordenanzas en interior de parcelas, no podrán ser edificados sino ajardinados y convenientemente tratados.

Se permitirá excepcionalmente la instalación de casetas auxiliares de superficie máxima 10 m2, y porches abiertos para aparcamiento provisional de vehículos siempre y cuando no sean perceptibles desde el exterior, realizando vallados en la alineación de materiales similares a los establecidos en fachada.

No se permitirá ejecutar elementos constructivos de una parte a otra de las calles, con arcos, puentes. etc.,

Los vuelos exteriores de la alineación, permitidos en estas ordenanzas, no podrán ser cerrados en ningún caso, salvo con material completamente transparente, y los balcones y terrazas entrantes deberán adecuarse a la composición de fachada, pudiendo convertirse en miradores cerrados sin sobresalir de ésta.

Los salientes permitidos en esta normativa que se produzcan en fachada en alineaciones de calle, deberán estar situados a una altura de 3,50 m. míni-

mo medidos verticalmente desde cualquier punto de la rasante exterior de la alineación, o 3,00 m. en calle exclusivamente peatonales.

Los elementos decorativos de fachada, como jambas, dinteles, etc., podrán sobresalir de la fachada 10 cm. como máximo; y las vitrinas, zócalos, escaparates, etc. no podrá sobresalir de la alineación establecida en fachada.

Las puertas de acceso en planta baja, no podrán abrir nunca hacia el exterior, y cuando las normas de seguridad obliguen a ello deberán rehundirse en la fachada lo suficiente como para que la hoja de la puerta no sobresalga de la alineación exterior.

Los vuelos exteriores de fachada permitidos, siempre por encima de 3.50 m, serán las siguientes:

Calles menores de 6,00 m	0.50 m
Calles de 6,00 a 8,00 m	0,60 m
Calles mayores a 8,00 m	0.80 m

Las cornisas y aleros de cubierta no superarán en ningún caso los 0,50 m de vuelo.

En los patios interiores de parcela, los vuelos máximos admitidos serán 1/10 de la dimensión de! patio medida en el sentido del voladizo, sin exceder nunca de 0,80 m en terrazas y 0,50 en en cornisas y aleros. Las terrazas no podrán además disminuir las medidas mínimas del patio.

La superficie mínima de los patios de vivienda será de 9,00 m2, y lado mínimo 1,00 m pudiendo inscribirse un circulo de 3,00 m de radio en su interior.

Se podrán ejecutar los mismos mancomunadamente entre propietarios. formulando para ello escritura Pública de derecho real para la Construcción que se realizará con posterioridad y que se inscribirá en el Registro de la Propiedad para ambas fincas, y se presentará en el Ayuntamiento, como previo a la concesión de licencia.

Los solares no edificados, situarán sus cerramientos en la alineación oficial. Cuando el solar resulte de un derribo en el que no se prevea inmediata construcción, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento del solar, que deberá efectuarse antes de tres meses de haberse concedido la licencia de derribo.

Los proyectos de edificación, contendrán el diseño del cerramiento, sin que su parte ciega sea superior a 1.10 m y su altura máxima de 2,50 m, procurando armonizar con la fachada del edificio proyectado y colindantes.

Los pasajes interiores de viviendas comunitarias, cuando se realicen bien como comerciales o de servicio de viviendas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Altura libre mínima	3,00 m.
Ancho mínimo	2,50 m.

Además deberán estar comunicados directamente con el exterior. Se podrán abrir huecos de ventilación considerados como si fueran exteriores.

Los soportales a espacios públicos exteriores, cumplirán con las siguientes dimensiones:

Altura libre mínima	3,00 m.
Ancho mínimo	2,50 m.

Art. 3.3.6. EDIFICABILIDAD.

A efectos de cómputo de superficies, se considerará toda la superficie realizada sobre rasante, con el 50% de cuerpos volados exteriores cerrados como máximo en dos de sus lados, y el 100% si están cerrados en tres o más lados.

En vivienda multifamiliar no se computan soportales ni pasajes interiores.

El cálculo de edificabilidad resultante se realiza sobre la parcela neta edificable desde las alineaciones exteriores marcadas en planos. Corresponderá siempre a la edificabilidad total de la parcela sobre rasante, sin contar sótanos y semisótanos.

Las entreplantas que se permiten en ordenanzas computan igualmente como superficie edificada.

Art. 3.3.7. VOLUMEN EDIFICABLE.

El cómputo del volumen edificable, se realiza siguiendo las pautas determinadas para la obtención de la superficie edificable, que se multiplicará por la altura de planta.

La volumetría de cubierta, se obtiene multiplicando su superficie por la altura media de la misma.

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de superficie, y a efectos de volumen solamente la parte correspondiente a semisótanos que sobresale del nivel de rasante del terreno.

La consideración de semisótano se realizará siempre que la cara inferior del forjado de piso superior, no se encuentre a un nivel superior a 1,20 m del terreno.

La altura libre mínima será 2.25 m si no es pieza habitable, estando totalmente prohibida la ejecución de piezas habitables en los sótanos.

Art. 3.4. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Art. 3.4.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Todos los espacios habitables de viviendas tendrán luz y ventilación natural hacia e exterior, bien sea a patio de parcela o fachada ala vía pública, con super-

ficie mínima de hueco de una décima parte de la superficie de la pieza. Los baños, aseos, despensas, trasteros, pueden considerarse piezas no vivideras, y por tanto la altura libre puede reducirse a 2,25 m. No obstante, los baños y aseos deberán constar de ventilación artificial como mínimo.

Los conductos de ventilación no podrán sacarse por la fachada, igual que los conductos de humos y gases; que se sacarán verticalmente por la cubierta, a una altura superior a 1,00 m. por encima del caballete. Los elementos de chimenea se ejecutarán acordes con la estética exterior exigida para los mismos.

Se puede permitir por razones excepcionales, que alguna de las partes de una pieza habitable tenga menor altura libre de la exigida, en un porcentaje que no podrá ser nunca superior a la cuarta parte de la superficie total de la pieza.

Las dimensiones mínimas a cumplir por los espacios incluídos en viviendas, serán los siguientes:

ANCHOS:	
Escaleras privadas	0,90 m.
Escaleras comunes (viviendas multifamiliares)	1,00 m.
Pasillos de distribución	0,90 m.
SUPERFICIES:	
Cocina (lado mínimo 1,50 m)	5.00 m2
Salón o comedor (lado mínimo 3,00 m)	12.00 m2
Salón-comedor (lado mínimo 3.00 m)	15,00 m2
Habitación matrimonio (lado mínimo 2,60 m)	10.00 m2
Habitación sencilla (lado mínimo 1,60 m)	6,00 m2
Habitación doble (lado mínimo 2,60 m)	8,00 m2

Todas las viviendas deberán tener instalación de agua potable, agua caliente, red de alumbrado y fuerza, saneamiento de aguas pluviales y sucias e instalación de calefacción. Cada una de ellas cumplirá con la Reglamentación vigente en la materia.

Las estancias habitables deberán encontrarse debidamente protegidas y aisladas para que las pérdidas de calor sean menores de las permitidas.

Art. 3.4.2. CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL.

Toda instalación industrial cumplirá el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres Nocivas y Peligrosas, y la ordenanza General de Higiene y Salud en el Trabajo.

Las actividades específicas que se desarrollan, deberán cumplir las disposiciones vigentes en su materia, además de las establecidas en estas ordenanzas.

Los residuos producidos por actividad industrial, deberán ser correctamente evacuados por cuenta del titular y las aguas residuales cumplirán las especificaciones señaladas en esta normativa para las mismas en otro capítulo. (vertido de aguas residuales).

Las Piezas donde se desarrolla una actividad continuada, cumplirán las mismas condiciones de ventilación que las viviendas.

Los almacenes deberán disponer de un espacio subsidiario de carga y descarga que asegure el no entorpecimiento de otras actividades por este hecho.

Deberá adecuarse cada edificación a la Norma Básica de Protección contra Incendios, en función de la actividad correspondiente.

Además de instalaciones específicas de cada actividad, deberá existir agua potable, agua caliente, alumbrado eléctrico y energía según los Reglamentos específicos de cada instalación.

Art. 3.4.3. EDIFICIOS E INSTALACIONES AGROPECUARIAS.

Se cumplirá igualmente el Reglamento de Actividades molestas, Nocivas, Insalubres Peligrosas, así como la legislación agraria y ganadera vigentes que les corresponda.

Deberán constar de iluminación y ventilación natural adecuada, prohibiéndose instalación en sótanos o semisótanos.

Los edificios donde se alberguen animales, no podrán situarse en el casco urbano: de donde tenderán a eliminarse a medida que se puedan ir trasladando al exterior. El vertido de residuos sólidos de animales, no podrá realizarse a la red general de saneamiento.

Art. 3.4.4. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.

Se atendrán a las mismas disposiciones de iluminación Y ventilación natural que las viviendas; permitiéndose además la ventilación indirecta de espacios unidos por embocaduras de 6 m2 de superficie, y de fondo inferior a 8.00 m contados desde el hueco.

Se protegerá los cerramientos exteriores de las perdidas por transmisión de calor cumpliéndose los valores mínimos establecidos.

Los locales comerciales sólo podrán establecerse en planta baja, teniendo acceso directo a la vía pública.

Las instalaciones obligatorias para su funcionamiento, serán evacuación de aguas residuales, agua potable de consumo, agua caliente, alumbrado y fuer-

za e instalaciones de confort, cumpliendo cada una de ellas la Reglamentación vigente.

Se cumplirán los Reglamentos de Seguridad y Salud en el Trabajo; y el de Policía y Espectáculos Públicos.

Cuando un local en planta baja no vaya a utilizarse de inmediato, se efectuará un cerramiento provisional adecuado ala estética propuesta, manteniendo huecos de ventilación por encima de los dos metros de altura.

Art. 3.4.5. CONDICIONES GENERALES PARA USOS PÚBLICOS Y DOTACIONALES.

Las condiciones de iluminación Y ventilación de espacios habitables, serán similares las especificadas para vivienda, y para usos distintos incluidos en el mismo edificio se adoptarán las medidas que le correspondan a cada uso por sí mismo.

Como regla general, se cumplirán los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo el de Policía de Espectáculos Públicos. Particularmente cada uso se atendrá a las demás reglamentaciones vigentes particulares o sectoriales de cada materia.

Así, el uso docente las señaladas por el Ministerio de Educación y Ciencia, los usos sanitario y asistencial y las disposiciones de Seguridad y Salud del Ministerio de Sanidad.

En su conjunto, los edificios dotacionales deberán disponer de instalación de agua potable, agua caliente, evacuación de aguas residuales, iluminación y fuerza, instalaciones de confort exigidas; cumpliendo cada una el Reglamento que las afecta.

La dotación de garaje-aparcamiento, cumplirá con las siguientes determinaciones:

Deberá gozar de ventilación natural suficiente.

Las plazas tendrán una superficie mínima de 2.20 x 4.50 m. y un espacio de maniobra mínimo de 5,00 m. cuando sean interiores.

- Las plazas de aparcamiento podrán situarse en sótano o semisótano accediéndose a las mismas mediante rampas de ancho mínimo 3.00 m, y pendiente Máxima de 16% No podrán iniciarse las pendientes hasta la alineación oficial de la parcela.

Art. 3.4.6. RETRANQUEO DE LUCES.

En los patios interiores no se podrán abrir huecos frontales u oblicuos, ni balcones ú otros voladizos hacia las propiedades vecinas a distancias inferiores a dos metros salvo mancomunidad de patio registrada previamente como se ha citado en el capítulo 3.3.5.

La medición de la distancia se realizará desde el lindero en vistas frontales, o en si caso, hasta el borde exterior del voladizo; y desde la línea de separación entre las dos propiedades en paredes oblicuas.

Esta condición desaparece en el caso de existir entre ambas fincas algún vial o camino público.

Cuando por cualquier título un propietario tenga derecho a dichas vistas, balcones miradores, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior tres metros de la medianería, midiendo según las condiciones anteriores.

Art. 3.4.7. INSTALACIONES DE CONFORT.

Aquellas zonas del edificio consideradas vivideras o con estancia prolongada d personas, deberán dotarse de instalación de agua caliente, y calefacción o climatización adecuada.

Las instalaciones referidas y sus elementos (calderas, conductos, depósitos de combustible, etc.) deberán de cumplir la legislación vigente al respecto. Nunca deberá constituir peligro o molestia para la vecindad.

Los aparatos de aire acondicionado o calefacción por aire que produzcan ruido, deberán aislarse convenientemente. Cuando se sitúan en plantas bajas, se ventilarán a patio interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea imposible cumplir esta condición, se presentará un estudio detallado de solución a adoptar en fachada, enrasado con los paramentos y sin causar molestias a los transeúntes. No se producirán disonancias estéticas en fachada, y se situarán a una altura mínima de 2,50 m. de la rasante.

Las salidas de extractores de humo se colocarán a la misma altura y en las mismas condiciones, disponiendo de filtros que eliminan las grasas y olores.

Las antenas colectivas y de frecuencia modulada, se instalarán en las cubiertas de los edificios, prohibiéndose las conducciones vistas por las fachadas.

Art. 3.4.8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

La regulación de obras y usos de carácter provisional, se hace mediante las Normas Subsidiarias, siendo necesario además que se consiga el carácter de provisionalidad en el informe técnico de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En cualquier caso, será necesario que dichas obras cumplan con las condiciones urbanísticas que según las Normas Subsidiarias afecten a las obras.

La necesaria justificación de la idoneidad de estas obras, exigibles a efectos de autorizar su ejecución; no afectará a las actividades de carácter turístico, con acampadas y construcciones prefabricadas desmontables para fines de este tipo.

Art. 3.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 3.5.1. COMPOSICIÓN.

Los volúmenes de las nuevas edificaciones, se adaptarán claramente al entorno componiendo elementos modulados y relacionados con el conjunto en que se inserten.

En el caso de solares integrados en manzanas prácticamente definidas, se insertarán con los módulos volumétricos que presente la misma.

Se tendrán en cuenta los elementos singulares del entorno, en cuanto a su relación en los mismos y la perspectiva que ofrecen.

Las fachadas deberán buscar la integración en el conjunto, buscando conformidad con las más indicativas.

Las proporciones entre plantas bajas y primeras, tenderán a ser ligeramente superiores favor de las bajas, de manera que actúen como zócalo de las superiores sobre todo cuando respondan a usos diferenciados (garajes, talleres, etc.).

Los huecos serán predominantemente verticales, a veces colocados aleatoriamente en la fachada y de dimensiones diferentes. Predominará el macizo sobre el vano, y los materiales pueden combinarse siempre que correspondan a los adecuados y mantengan composición general.

Los retranqueos y voladizos que se desarrollan sobre la planta baja, serán de pequeñas dimensiones, y siempre abiertos cuando sobresalgan, a modo de balconada, Preferiblemente se constituirán como retranqueo sobre el paño principal de fachada, que tenderá a ser continuo en volumen.

Los tonos de acabado de fachada, serán siena y ocres, con posibles tonalidades tostadas, similares a la cantería tradicional, combinándose de manera adecuada y en paño horizontales con el blanco, preferentemente en las plantas de vivienda. Se evitarán los edificios completos en color blanco.

Las cubiertas tendrán una pendiente que oscilará entre el 10 y 40%, que es la más adecuada para su correcto funcionamiento. Se podrá aprovechar el bajo cubierta para desvanes o sobrados, si la altura lo permite con o sin actividad vividera prohibiéndose los lucernarios para estos espacios, iluminándose desde fachada mediante mansardas adecuadas al entorno y carpinterías planas en el plano de cubierta.

Los aleros se ejecutarán preferentemente con canecillos, o prolongando la estructura mediante viguetas y molduras hacia el alero.

Los elementos salientes de cubierta, chimeneas y salidas de humos y olores, se harán en continuidad y concordancia con los tonos y acabados de fachada.

Los materiales de cubrición serán de tono rojizo tostado, similares a los de la teja cerámica árabe tradicional. Los canalones y bajantes vistos, se pintarán o presentará en tonos similares a los de la fachada, sin sobresalir más de 10 cms de los paños de la alineación.

Las alturas de cornisa deberán ajustarse alas existentes, creciendo en altura en calle de fuerte pendiente con la misma proporción que la rasante del terreno.

Art. 3.5.2. MATERIALES.

Los materiales permitidos derivan de su adecuación a los tonos y texturas resultantes d la composición descrita en el apartado anterior. Con carácter general, el empleo de materiales nuevos o modernos, deberá entenderse como aplicados correctamente a su función, utilidad y características. Siempre serán adaptados a motivos miméticos característicos o se inspirarán en ellos para la obtención de diseños actuales o nuevos.

Son recomendables las fachadas enfoscadas o revocadas, pintadas en los tonos permitidos la utilización de la piedra con aparejos y texturas tradicionales. Se aconseja evitar la utilización de chapados o aplacados, que desvirtúan el uso tradicional de la piedra y no constituyen imitación alguna de percepción creíble. Igualmente queda prohibido el uso e cualquier material cerámico visto, inusual en el lugar a lo largo del tiempo, y contraste desagradable cuando surgen en obras recientes.

Las fachadas continuas en materiales vítreos, cerámicos, metálicos u otro cuya textura terminación no sea similar a los recomendados, quedan expresamente prohibidos.

Todo lo referido a las fachadas públicas, es extensible a cerramientos visibles desde espacios públicos, y a cerramientos interiores o particulares, dado que no es razonable acudir a otro tipo de materiales por razones económicas o de otro peso.

Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquier material valido para las mismas siempre y cuando no se presente en su color natural refiriéndose a tonos color madera.

Se colocarán siempre a haces interiores del morn. potenciando el contraste del hueco podrán instalarlo contraventanas en el ruin exterior, con las mismas características de color y material, serán de piedra natural o artificial en colores similares a los citado para las fachadas.

Las persianas no podrán ser blancas, acudiendo a tonos madera u ocre, y los vidrio podrán ser ahumados en idénticas tonalidades.

Cualquier elemento de cerrajería exterior, presentará las mismas característica reseñadas para carpintería en cuanto a coloración, admitiéndose también el color negro para las mismas.

4. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

4.1. ZONAS DE ORDENANZA.

Constituyen los terrenos de Suelo urbano, aquellos que se encuentran dentro de la delimitación incluidos como tales en los planos de ordenación. En los mismos planos se establecen las diferentes zonas de ordenanza, cuya normativa especifica se establece en este capítulo regulando los parámetros de la edificación y los usos del suelo para cada una.

Las zonas de ordenanza resultantes son las siguientes:

SU1: Casto Antiguo. SU2: Ensanche del Casco Antiguo. SU3: Ensanche -Nuevo. SU4: Residencial Unifamiliar Extensivo. SU5: Edificación Agropecuaria. ZV: Zonas Verdes y Espacios Libres. SE: Equipamientos.

4.2. DESARROLLO.

Atendiendo a las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias, el suelo urbano tendrá el siguiente desarrollo:

Solares de actuación directa, Que tienen adquirido el derecho a edificar con proyecto el edificación Por constituir solares directamente. Se atendrán a lo establecido en su zona de ordenanza según este capítulo punto 7.4.

Parcelas afectadas por alguna actuación aislada o cesión obligatoria establecida para 1 obtención de Suelos Municipales. Se desarrollaran de acuerdo con los capítulos 4.3.3. y 4.4.1.

Terrenos incluidos en alguna unidad de actuación, definidos en los planos de ordenanza gestión. Se desarrollaran de acuerdo con los puntos 4.2., 4.3. y 4.4.

No obstante, para el desarrollo de los objetivos y determinaciones establecidos en las Normas Subsidiarias, podrán formularse los planes y proyectos que la desarrollen, en las condiciones establecidas en el apartado 4.1.

4.4.3. ORDENANZA SU3. PLAN PARCIAL LA LADERA.

DEFINICIÓN: Regula la edificación de la zona definida en este Plan, ajustandose a la NN.SS. que la definen como SU3 (ENSANCHE NUEVO) con la única determinación adicional del índice de edificabilidad.

TIPOLOGÍA: Edificación adosada o aislada en parcelas independientes.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

ALINEACIONES EXTERIORES: Plano de alineaciones.

ALINEACIONES INTERIORES: Resultantes de edificación.

PARCELA MÍNIMA: 400 m2. En una banda de 50 m desde el borde de las Carreteras principales, se admitirán 100 m. de parcela mínima. FRENTE MÍNIMO PARCELA: 6,00 m. FONDO MÍNIMO: 8,00 m. OCUPACIÓN: 50% EDIFICABILIDAD: Resultado de las condiciones anteriores con un máximo de 0,85 m2/m2 en las unidades 3.1 y 3.2.1 y de 0.842 en la unidad de actuación 3.2.2

ALTURA: 7,00 m. Dos plantas ó 9,50 m en educaciones de Servicios Terciarios o dotacionales con frente a la Carretera de Ávila y de la Plataforma de Grados. ALTURA MÁXIMA. 10,00 in. y 12,50 m.

RETRANQUEOS OBLIGATORIOS: - FRONTAL. 2,00 m. mínimo o el mismo para frentes de calle contiguas, con proyecto o estudio de conjunto. LATERAL: Nulo o 3,00 m. - TESTERO: Nulo o 3,00 m.

DETERMINACIONES SOBRE USO

USO PRINCIPAL: Residencial (1ª y 2ª); USO COMPATIBLE: Agropecuario A (1ª y 3ª); INDUSTRIAL B y C: Terciario A, B y C (1ª); Dotacional; Espacios Libres A.

USO PROHIBIDO: Agropecuario A (2ª), B; Industrial A: Terciario C (2ª); Espacios Libres B; Viario.

DETERMINACIONES ESTÉTICAS

Iguales que las señaladas para la ordenanza SU1, a saber:

VUELOS Y CORNISAS:	
Aleros:	0,50 m.
Calles < 6,00 m	0,50 m
Calles 6,00 a 8,00 m	0,60 m
Calles > 8,00 m	0,80 m
Altura mínima	3,50 m

PATIOS INTERIORES: Superficie mínima 9,00 m2. Lado mínimo 3,00 m. Círculo de radio 3 m. ins-

crito en su interior. Vuelos 1/10 dimensión del patio, máximo: 0,80 m.

SOPORTALES: Altura mínima libre 3,00 m. Anchura mínima 2,50 m.

COMPOSICIÓN DE FACHADAS: Predominio dimensión vertical en huecos. Volumenes volados siempre abiertos. Tonos Siena, ocre o blanco.

CUBIERTAS: Pendientes 30 a 40%. Canecillos o cornisa molduradas. Chimeneas y salientes acordes con fachada.

MATERIALES PERMITIDOS: Piedra, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación. Cerrajería, color madera o negro. Teja árabe o imitación.

MATERIALES PROHIBIDOS: Chapados, aplacados, cerámica vista, carpinterías en su color que no sea madera. Fibrocemente, teja plana, chapa metálica.

OBSERVACIONES: Protección ambiental del conjunto urbano.

Art. 4.4.6. ORDENANZA ZV. - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

DEFINICIÓN: Regula la ejecución de los espacios públicos peatonales, o ajardinados, con los elementos, de mobiliario urbano. TIPOLOGÍA:

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

ALINEACIONES EXTERIORES: Plano de alineación. ALINEACIONES INTERIORES:

PARCELA MÍNIMA: No se fija. FRENTE MÍNIMO PARCELA: No se fija. FONDO MÍNIMO: No se fija. OCUPACIÓN: 5%. EDIFICABILIDAD: 0,05 m2/m2.

ALTURA: 3,00 m. una planta. ALTURA MÁXIMA: 4,50 ni.

RETRANQUEOS OBLIGATORIOS: No se establecen retranqueos.

DETERMINACIONES SOBRE USO

USO PRINCIPAL: Espacios libres, USO COMPATIBLE: USO PROHIBIDO: Todos los demás.

DETERMINACIONES ESTÉTICAS

Serán las correspondientes a la zona en que se encuentre el espacio reservado a zona verde o espacio público.

OBSERVACIONES: Los espacios vendes de carácter privado, se atendrán a a especificaciones de esta ordenanza.

4.4.7. ORDENANZA SE. - EQUIPAMIENTOS.

DEFINICIÓN: Regula la edificación destinada a edificios para aquellos usos dotacionales, determinados en estas ordenanzas. TIPOLOGÍA: Manzana cerrada, educación adosada o aislada, según la zona en que se encuentren.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

ALINEACIONES EXTERIORES: Plano de alineación. ALINEACIONES INTERIORES: No se definen.

PARCELA MÍNIMA: No se fija. FRENTE MÍNIMO PARCELA: No se fija. FONDO MÍNIMO: No se fija. OCUPACIÓN: 70%. EDIFICABILIDAD: Resultante del resto de condiciones.

ALTURA: 7,00 m. ALTURA MÁXIMA: 10,00 m.

RETRANQUEOS OBLIGATORIOS: Los correspondientes a la zona asociada con la ubicación de la dotación.

DETERMINACIONES SOBRE USO

USO PRINCIPAL: Dotacional. USO COMPATIBLE: Terciario A, C (1ª).
USO PROHIBIDO: Todos los demás.

DETERMINACIONES ESPECIFICAS

Serán las correspondientes a la zona asociada a la ubicación de la edificación dotacional.

OBSERVACIONES: El grado de protección aplicable se basa en el mismo criterio de asociación a la zona de ordenanza en que se ubique la edificación.

Hoyos del Espino 12 de Julio de 2001.

La Propiedad, *Ayto. Hoyos del Espino.*

El Equipo redactor, *Oscar L. Casado Velázquez.*