

MEMORIA

INDICE

1. OBJETO.
2. PROMOTOR.
3. ARQUITECTOS AUTORES.
4. ANTECEDENTES.
5. MEMORIA INFORMATIVA DEL AMBITO.
6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR.
 - 6.1. DELIMITACION DEL SECTOR.
 - 6.2. USO PREDOMINANTE.
 - 6.3. DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION.
 - 6.4. DENSIDAD DE POBLACION.
 - 6.5. INDICE DE INTEGRACION SOCIAL.
7. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR.
 - 7.1. REGULACION DE LOS USOS.
 - 7.2. APROVECHAMIENTO Y NUMERO DE VIVIENDAS.
 - 7.3. VIVIENDA PROTEGIDA.
 - 7.4. DOTACIONES URBANISTICAS PÚBLICAS.
 - 7.5. CESIONES.
8. ORDENANZAS REGULADORAS.
9. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO.
10. PLAN DE ETAPAS.
11. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
12. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.
13. PLANOS.
 - 13.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.
 - 13.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. OBJETO.

El objeto de este expediente es la definición de las Determinaciones de Ordenación Detallada de los terrenos delimitados por el Sector PP-R-15 "Alamedilla" del P.G.O.U. de Palazuelos de Eresma, cuyo ámbito queda grafiado en los planos de información, con el fin de ser incorporados como documento anexo al Plan General de Ordenación Urbana de Palazuelos de Eresma, al amparo del artículo 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. PROMOTOR.

Actúa como promotor la Compañía Mercantil COVIBARGES, S.L., con domicilio en Rivas Vaciamadrid, Madrid, Pº de las Provincias, s/n y C.I.F. número B-80.954.720, según consta en la "Escritura de Poder Especial" otorgada por los propietarios de los terrenos D. David Alberto Huertas López; D. Raúl Agustín Huertas López y Dña. María Pilar Huertas López, con D.N.I. 3.402.153-Q, 3.394.424-S y 3.402.280-M, respectivamente en Segovia el treinta de abril de dos mil cuatro, ante el Notario D. José María Olmos Clavijo.

3. ARQUITECTOS AUTORES.

El documento lo redactan en colaboración los arquitectos:

D. Jesús Castañón Díaz	Colegiado COAM: 3.275
D. Fernando Henao Pérez	Colegiado COAM: 9.524
D. Juan Ramón Del Amo López	Colegiado COAM: 13.159
Dª. Cristina Saavedra Mira	Colegiado COAM: 7.274
D. Jesús Castañón Guerra	Colegiado COAM: 15.681

Todos ellos con estudio profesional abierto en Madrid, Calle Bahía nº 29, 28008 – Madrid.

4. ANTECEDENTES

El Sector objeto de este expediente figura como Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada en el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Palazuelos de Eresma presentado para aprobación inicial.

Cabe destacar que este mismo Sector recibió con anterioridad Aprobación Inicial y Provisional del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma bajo la denominación "Plan Parcial Alamedilla", quedando pendiente de Aprobación Definitiva en el momento en que entraron en vigor las DOTSE.

Este documento, por tanto, mantiene las premisas fundamentales del Plan Parcial anterior, modificando los parámetros de Ordenación General que el PGOU, redactado con motivo de la entrada en vigor de dichas DOTSE, dispone y que fundamentalmente consisten en la reducción de la Densidad Máxima de Edificación y Densidad de Población.

La legislación aplicable es fundamentalmente la siguiente:

- a. La Normativa Urbanística en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
 1. La Ley 10/1.998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
 2. La Ley de Urbanismo de Castilla y León, 5/1.999, de 8 de abril.
 3. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2.004 de 29 de enero.
 4. Ley de Carreteras de la Junta de Castilla y León.
- b. La Legislación Estatal.
 1. Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1.998, de 13 de abril.
 2. Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1./1.992, de 26 de junio (en los preceptos no anulados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2.001)
 3. Ley 7/1.985, Reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril.
- c. El Plan General de Ordenación Urbana de Palazuelos de Eresma.
- d. El informe de la Dirección General de Viviendas, Urbanismo y Ordenación del Territorio sobre varias consultas relacionadas con la aplicación de la densidad mínima de población establecida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sobre interpretación de los artículos 122.2.d y 123.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5. MEMORIA INFORMATIVA DEL AMBITO

En cumplimiento del artículo 136.2.a del RUCyL, se aporta la siguiente memoria informativa del ámbito.

El polígono que ahora se desarrolla tiene forma irregular, linda con el Plan Parcial Carrascalejo, en desarrollo, en su límite SUR y OESTE y con la carretera de acceso a la Factoría DYC (Ctra. Molino del Arco) en su límite NORTE y ESTE.

Lo componen las siguientes fincas registrales:

- Finca 8.458. Superficie = 24.391 m²
R.P. nº 3 SEGOVIA, Tomo 3.593, Libro 107, Folio 186
- Finca 8.459. Superficie = 25.881 m²
R.P. nº 3 SEGOVIA, Tomo 3.596, Libro 107, Folio 190
- Finca 8.460. Superficie = 27.371 m²
R.P. nº 3 SEGOVIA, Tomo 3.593, Libro 107, Folio 194

Del PGOU se obtiene la superficie objeto de este Plan Parcial "Alamedilla" de 78.071,00 m².

La topografía del suelo viene condicionada por la pendiente hacia la carretera del Molino del Arco, suave en principio y abrupta en su último tramo. Los puntos más altos se corresponden al límite Sur de los terrenos limitando con el Plan Parcial Carrascalejo.

El uso de prados para pasto y la siega de los mismos ha impedido la existencia de árboles y matorrales.

No existe ningún accidente topográfico especial, pero si una tubería de agua que cruza enterrada de este a oeste el plan parcial, así como distintos tendidos eléctricos que serán sustituidos por la correspondiente canalización enterrada. En todo caso estas instalaciones no son impedimento que puedan condicionar el futuro desarrollo del Plan Parcial.

Solo queda por reseñar que el PGOU prevé una banda de espacio libre público de 12 metros de ancho a lo largo de la carretera del Molino del Arco, equivalente a una superficie de 1.293,00 m².

6. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL DEL SECTOR.

Las determinaciones de ordenación general del sector vienen definidas en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable del PGOU.

6.1. DELIMITACION DEL SECTOR.

La finca "Alamedilla" pertenece a la zona denominada El Carrascalejo y ha quedado como una bolsa residual de terreno entre el Plan Parcial Carrascalejo (actualmente con Aprobación Definitiva) que la envuelve en sus linderos Sur y Oeste y la carretera de acceso a la factoría DYC (Carretera del Molino del Arco) en su límite Norte y Este. Es por tanto un claro sector de suelo urbanizable y así queda definido en el PGOU bajo la denominación PP-R-15 "Alamedilla".

6.2. USO PREDOMINANTE.

El uso predominante es el Uso Residencial.

6.3. DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION.

El PGOU establece una densidad máxima de edificación de 3.000 m²/Ha, en nuestro caso:

Edificabilidad máxima para usos privados = 3.000 m²/Ha * 7,68 Ha = 23.040,00 m²

6.4. DENSIDAD DE POBLACION.

El PGOU establece una densidad de población de 20 viv/Ha, en nuestro caso:

Nº viviendas = 20 * 7,68 Ha = 153,60 viv

Por otro lado la ficha específica 154 viviendas para el sector, este es el número que se utiliza para este documento.

6.5. INDICE DE INTEGRACION SOCIAL.

El PGOU establece un índice de integración social del 30%.

7. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR.

7.1. REGULACION DE LOS USOS.

El uso predominante es el Uso Residencial, quedando expresamente prohibido el Uso Industrial.

Son compatibles con el Uso predominante Residencial los Usos: Escolar, Deportivo, Recreativo, Comercial, Hotelero, Hospitalario, Asistencial y Social; debiendo situarse exclusivamente

en el suelo calificado como Equipamiento, a excepción del Uso Terciario y Comercial que podrá situarse como uso compatible en situación de planta baja en las Parcelas de Uso Residencial.

A efectos de mejorar la calidad urbana, y en cumplimiento de los artículos 103. b 1º y 3º, 127.a.1º del RUCyL y en especial del artículo 38.3 de la LUCyL, en sus apartados a, b, y c, que dicen:

"Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos"

"El aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para aparcamientos e instalaciones".

así :

En Residencial Unifamiliar y Colectiva la ocupación bajo rasante queda limitada a la ocupación definida por los retranqueos, para uso de aparcamiento e instalaciones complementarias al uso residencial.

"La altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima"

En las Ordenanzas Regulatoras del plan Parcial quedan definidos los parámetros de altura máxima y retranqueo de edificaciones, que cumplen este artículo.

Igualmente y como se determina en el art. 127.a).3º se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo libre público al aire libre y de los usos no constructivos destinados al ocio.

En el plano 2.1 se asignan los usos pormenorizados a cada parcela.

Con estas premisas se plantean los siguientes parámetros de ordenación detallada a aplicar a las Parcelas Plan Parcial "Alamedilla".

Residencial	Vivienda Colectiva	Ocupación Máxima	60%
		Parcela Mínima	2.000 m ²
		Nº plantas	3 plantas (10.50 m)
		Edificabilidad Mínima	100 m ² /viv
Residencial	Vivienda Unifamiliar	Ocupación Máxima	40%
		Parcela Mínima	300 m ²
		Nº plantas	2 plantas (7.50 m)
		Edificabilidad	157,50 m ²
Escolar Deportivo Recreativo Social Comercial	Edificación aislada	Ocupación Máxima	40%
		Parcela Mínima	2.000 m ²
		Nº plantas	2 plantas
Hotelero	Edificación aislada	Edificabilidad Máxima	1.40 m ² /m ²
		Ocupación Máxima	40%
		Parcela Mínima	2.000 m ²
		Nº plantas	2 plantas
Hospitalario	Edificación aislada	Edificabilidad Máxima	1.40 m ² /m ²
		Ocupación Máxima	40%
		Parcela Mínima	2.000 m ²
		Nº plantas	Libre
		Edificabilidad Máxima	2.00 m ² /m ²

Se plantea como excepción a estos parámetros, por su situación y geometría, la Parcela C1, perteneciente al 10% del aprovechamiento lucrativo no patrimonializable por el propietario del suelo a la que se le asignan los siguientes parámetros:

Residencial	Vivienda Colectiva	Ocupación Máxima	Según retranqueos
		Nº plantas	3 plantas (10.50 m)
		Edificabilidad Mínima	100 m ² /viv

A los efectos de distribución de usos privados se establecen las siguientes Parcelas que quedan reflejadas en la documentación gráfica adjunta:

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL USO (m ²)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	U.1	6.666,99	33.462,31
	U.2	13.538,07	
	U.3	13.257,25	
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	C.1	728,12	9.110,15
	C.2	2.000,00	
	C.3	4.382,03	
	C.4	2.000,00	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQ PR	2.000,00	2.000,00

7.2. APROVECHAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

El PGOU establece una densidad máxima de edificación de 3.000 m²/Ha, en nuestro caso:

Edificabilidad máxima para usos privados = 3.000 m²/Ha * 7,68 Ha = 23.040,00 m²

En cuanto a número de viviendas el PGOU establece un número de 154 viviendas.

En cuanto a los coeficientes de ponderación a que se refiere el RUCyL se han considerado los siguientes:

USO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA CON PROTECCION PÚBLICA	0,90
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO	1,20

La asignación de los coeficientes de ponderación se ha realizado en base a criterios económicos dada la situación económica existente en el sector inmobiliario, así, y dada la escasa envergadura del Sector, se han planteado estos coeficientes con el fin de poder agrupar le edificabilidad de uso residencial protegido en la vivienda colectiva.

Con estos criterios se plantea el siguiente cuadro:

TIPOLOGIA	PARCELA	USO	Nº VIV	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	U1	UNIFAMILIAR	19	2.992,50	1,00	2.992,50	
	U2	UNIFAMILIAR	33	5.197,50	1,00	5.197,50	
	U3	UNIFAMILIAR	32	5.040,00	1,00	5.040,00	
	Sub TOTAL			84	13.230,00		13.230,00
VIVIENDA COLECTIVA	C1	PROTEGIDA	5	550,00	0,90	495,00	
	C2	PROTEGIDA	18	1.987,00	0,90	1.788,30	
	C3	PROTEGIDA	31	3.410,00	0,90	3.069,00	
		COMERCIAL		303,00	1,20	363,60	
	C4	PROTEGIDA	16	1.760,00	0,90	1.584,00	
		COMERCIAL		300,00	1,20	360,00	
	Sub TOTAL			70	8.310,00		7.659,90
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQ PR			1.500,00	1,20	1.800,00
Sub TOTAL				1.500,00		1.800,00	
TOTAL			154	23.040,00		22.689,90	

En cuanto a la Densidad de Población, la Modificación del apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, permitirá computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados, y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector. (Decreto 99/2005 de 22 de diciembre).

Determinación del aprovechamiento medio (art. 128.2.f)

En cumplimiento del artículo 39.2 de la LUCyL y del punto f) del artículo 128 del RUCyL, a continuación se incluye el cálculo del aprovechamiento medio del Sector

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR
$22.689,90 / 78.071,00 = 0,2906$

7.3. VIVIENDA PROTEGIDA.

El PGOU de Palazuelos de Eresma plantea, en cumplimiento de los Artículos 38.2 de la LUCyL, 123.b del RUCyL y Ley 13/2005 de Medidas Economicas, Fiscales y Administrativas, destinar a viviendas con algún régimen de protección al menos un 30% de la edificabilidad residencial.

En nuestro caso:

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 20.937,00 m²

El 30% de dicha edificabilidad supone:

$$30\% \text{ s/ } 20.937,00 = 6.281,10 \text{ m}^2$$

El suelo reservado para materializarlo se encuentra en las parcelas de uso de vivienda colectiva a saber:

$$\begin{aligned} \text{Parcela C1} &= 550,00 \text{ m}^2 \\ \text{Parcela C2} &= 1.987,00 \text{ m}^2 \\ \text{Parcela C3} &= 3.410,00 \text{ m}^2 \\ \text{Parcela C4} &= 1.760,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{TOTAL} = 7.707,00 \text{ m}^2 > 6.281,10 \text{ m}^2$$

Dichas parcelas quedan grafiadas en planos.

Estos valores cumplen holgadamente los indicados por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Economicas, Fiscales y Administrativas de la Junta de Castilla y León.

7.4. DOTACIONES URBANISTICAS PÚBLICAS.

- RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA VIARIO

El trazado de los viales queda definido en los planos 2.5 y 2.6 y se estructura de la siguiente manera:

Se proyectan tres viales de penetración que estructuran la comunicación en el P.P. Carrascalejo y facilitan su conexión de salida con la Carretera del Molino del Arco; Viales 1,4 y 5; además se diseñan dos viales, Viales 2 y 3, de distribución interior.

El Vial 1 une y conecta con el P.P. Carrascalejo de Este a Oeste y discurre paralelo a la servidumbre de la tubería de agua que da servicio a Segovia.

El Vial 4 conecta y distribuye el Plan Parcial con el Plan Parcial Carrascalejo por su orientación noreste, dando salida a ambos planes por la carretera de acceso a la Factoría DYC.

El Vial 5 conecta mediante rotonda, solicitada por el Ayuntamiento, con el plan parcial vecino y resuelve mediante un ancho de 17,00 m sobre la salida de ambos planes.

La superficie de viales es de 17.100,47 m².

- PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

La ordenación detallada cumple la previsión de plazas de aparcamiento definidas por el Artículo 104 del RUCyL :

$$2 \text{ plazas cada } 100 \text{ m}^2 \text{ construibles} = 2 * 23.040,00 = 461 \text{ plazas}$$

$$50\% \text{ de uso publico} = 231 \text{ plazas publicas}$$

En el plano 2.5 queda reflejado el número de plazas de aparcamiento.

- RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES

Este artículo del RUCyL en su punto 2º establece 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros edificables en el uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

En nuestro caso el cálculo debe ser:

$$20 \times 23.040,00 \text{ m}^2/100 = 4.608,00 \text{ m}^2$$

$$10\% \text{ s}/76.778,00 \text{ m}^2 = 7.677,80 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial se cumple holgadamente dicha superficie reservando en nuestro caso 9.168,24 m², computables a estos efectos 8.316,58 m², dado que el ELUP 1, indicado por la ficha del Plan General incumple la inscripción de un círculo de 20m. en su geometría.

Dicha superficie se corresponde a:

ELUP 1 = 851,66 m²
ELUP 2 = 8.316,58 m²

Dicha reserva se distribuye a lo largo de la Carretera del Molino del Arco formando una barrera vegetal con dicha carretera.

En el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las condiciones de diseño obligadas por el art. 105 del RUCyL.

- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO AL SERVICIO DEL SECTOR

Al igual que el punto anterior en RUCyL en su artículo 128.2.e, define los mismos porcentajes para equipamiento público al servicio del sector, en nuestro caso más desfavorable 4.686,00 m² de suelo, siendo preceptivas las condiciones establecidas en el artículo 106 del mismo reglamento.

El Plan Parcial sitúa dicha reserva en la parcela denominada EQ PB (Equipamiento Público), de 5.756,15 m² de superficie, según indica el plano 2.3 "Usos pormenorizados", en la futura supermanzana municipal descrita en el punto anterior.

- RESERVA DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR

En los planos se especifican los esquemas generales de las redes de servicios que se desarrollarán en el proyecto de urbanización que deberá cumplir las Normas del PGOU de Palazuelos de Eresma.

Los criterios de diseño son los siguientes:

- Red de distribución de agua.

La traída de agua se realizará a través del PP. Carrascalejo desde la carretera CL-601. Se proyectan dos redes independientes: La red de abastecimiento y la red de riego. Esta última compuesta por un depósito de decantación del saneamiento de pluviales y una estación de bombeo. También se proyectan los depósitos de agua potable preceptivos.

El número de bocas de riego y los hidrantes a distancia inferior a 300 m quedarán definidos en el Proyecto de urbanización teniendo en cuenta los siguientes parámetros de cálculo:

Consumo medio = 300 litros por habitante y día.

Consumo máximo o demanda punta se establece en dos veces y media el consumo medio. La velocidad del agua en las tuberías será inferior a 1,50 m/sg.

Caudal necesario del sector:

Viviendas:

$$154 \text{ Viv} \times 3 \text{ Hab/viv} = 462 \text{ Hab} \times 350 \text{ l/hab.día} = 161.700 \text{ l/día} / 86400 = 1,87 \text{ l/seg}$$

Equipamiento:

1000 m² = 30 viv

$$8.039/1000 \times 30 = 241,17 \times 3 = 723,51 \times 350 = 253.229 \text{ l/día} / 86400 = 2,93 \text{ l/seg}$$

Riego de jardinería:

1000 m² = 1.5 viv

$$9.168/1000 \times 1.5 = 13,75 \times 3 = 41,26 \times 350 = 14.440 \text{ l/día} / 86400 = 0,17 \text{ l/seg}$$

Valdeo viales:

1.5 l/día m²

$$1.5 \times 17.100 = 25.650 \text{ l/día} / 86400 = 0,32 \text{ l/seg}$$

Luego el caudal necesario del sector se estima en principio en 5.29 l/seg, considerando suficiente dicho caudal con el coeficiente de simultaneidad para los hidrantes

Antes de la aprobación definitiva se aportará la carta de compromiso de la Compañía suministradora de disponibilidad de servicio.

- Red de saneamiento.

El proyecto de urbanización desarrollará el sistema separativo que se proyecta, favorecido por la topografía con salida al colector a ejecutar en la carretera del Molino del Arco, hasta la depuradora municipal.

Queda definida en planos la situación de los depósitos y estaciones de bombeo del saneamiento de pluviales.

El proyecto de urbanización preverá el emisario de la depuradora y el aliviadero del depósito de pluviales hasta su vertido, con sus correspondientes autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Los criterios de diseño serán:

Pozos a distancias próximas a 25 m, nunca superior a 40 m y siempre en quiebros y encuentros de ramales.

Las acometidas a parcelas y los imbornales de recogida de pluviales conectarán a su ramal de saneamiento a través de pozos de registro.

El cálculo de pendientes y secciones se realizará con secciones nunca inferiores a 300 mm y velocidades nunca mayores de 3,00 m/sg.

- Red eléctrica.

La distribución eléctrica se efectuará desde la futura subestación eléctrica localizada en la carretera de Segovia a Palazuelos de Eresma, instalándose un tendido en media tensión por la carretera del Molino de Arco hasta la acometida en nuestro Plan Parcial. La distribución en baja tensión se efectuará mediante los tres Centros de Transformación que fueron grafiados en los planos.

La instalación cumplirá los Reglamentos Electrotécnicos y la instrucción MIBT y deberá contemplar la normativa adoptada por la Delegación Provincial de Industria y la Cía suministradora.

El grado de electrificación por vivienda será de 9,2 Kw a los que habría que añadir el consumo de locales y servicios generales. El equipamiento se dimensionará para 100 W/m.

Considerando una potencia demandada para el sector 2.220 KW

En cuanto al alumbrado público se seguirá la normativa del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, el proyecto de urbanización fijará los niveles de luminancia media y la uniformidad de la misma, no utilizando en este caso globos que produzcan contaminación lumínica. Todo el tendido de redes y cables será subterráneo.

Antes de la aprobación definitiva se aportará la carta de compromiso de la Compañía suministradora de disponibilidad de servicio.

7.5. CESIONES.

En cumplimiento del Artículo 19.2 de la LUCyL la Propiedad tiene derecho al 90% del aprovechamiento del sector y corresponde al municipio de Palazuelos de Eresma el 10% restante.

Los aprovechamientos urbanísticos cedidos serán los siguientes:

Parcela C1 – USO: VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA

Superficie: 728,12 m²
Edificabilidad: 550,00 m²
Aprovechamiento: 495,00 m²
Nº viviendas: 5 viv.

Parcela C2 – USO: VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA

Superficie: 2.000,00 m²
Edificabilidad: 1.987,00 m²
Aprovechamiento: 1.788,30 m²
Nº viviendas: 18 viv.

TOTAL APROVECHAMIENTO CEDIDO:

$$E = 495,00 \text{ m}^2 + 1.788,30 \text{ m}^2 = 2.283,30 \text{ m}^2$$

$$(>10\% \text{ s}/22.689,90 \text{ m}^2 = 2.268,99 \text{ m}^2).$$

EL SIGUIENTE CUADRO DESGLOSA TODAS LAS SUPERFICIES DEL SECTOR:

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL USO (m ²)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	U.1	6.666,99	33.462,31
	U.2	13.538,07	
	U.3	13.257,25	
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	C.1	728,12	9.110,15
	C.2	2.000,00	
	C.3	4.382,03	
	C.4	2.000,00	

EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQ PR	2.000,00	2.000,00
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQ PB	5.756,15	5.756,15
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	ELUP 1	851,66	9.168,24
	ELUP 2	8.316,58	
SERVICIOS URBANOS	SU CT1	12,00	1.473,68
	SU CT2	12,00	
	SU CT3	12,00	
	SU DEPURADORA	1.293,47	
	SU DEP. PLUV.	144,21	
VIARIO		17.100,47	17.100,47
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR			78.071,00

8. ORDENANZAS REGULADORAS

DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Las determinaciones generales son las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones por sus propias características y por su relación con el entorno.

El regular las características de las futuras edificaciones tiene el objeto de establecer una estética de los conjuntos arquitectónicos, que armonicen con el entorno.

Compatibilizar los distintos usos de las edificaciones futuras con el entorno de carácter rural, nos lleva a establecer unas condiciones de ocupación, volumen, estéticas, etc., que minimicen el impacto ambiental.

El ámbito es el comprendido por los límites del suelo urbanizable que delimitan la unidad de actuación o Plan Parcial y que se expresan en los planos de Zonificación y Ordenación del mismo.

PARCELA

Es toda superficie de suelo que constituye una unidad física y predial.

En función del destino urbanístico del suelo, una parcela podrá ser rústica o urbana.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos su superficie y código urbanístico en su caso.

SOLAR

A los efectos de este P. Parcial, tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo clasificado como urbano, aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

- Que estén emplazadas con frente a una vía pública, que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras, y dispongan cuando menos de abastecimiento de agua potable, conexión a red de alcantarillado y acometida de energía eléctrica.
- Que tengan definidas alineaciones y rasantes.

Los solares además de estar definidos por sus linderos, su superficie y, en su caso, código urbanístico, se identificarán por el nombre y número en los viales que den frente y

que están reflejados en el parcelario municipal, o en los planos de parcelación del Plan Parcial.

Se establecen como Parcela Mínima en la unidad de actuación del Sector PP-R-15 "Alamedilla", las siguientes:

<i>Residencial Vivienda colectiva</i>	2000,00 m ²
<i>Residencial unifamiliar</i>	300,00 m ²
<i>Equipamiento</i>	2.000,00 m ²

Se plantea como excepción, en cuanto a parcela mínima, la Parcela de Uso de Vivienda Colectiva C1, por su situación y geometría, será edificable con la superficie que plantea este P.P.

Las parcelas determinadas como mínimas serán indivisibles.

Linderos y Alineaciones.- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes.

Lindero frontal.- Es el que delimita la parcela con la vía pública o espacio libre público al que de frente.

En las parcelas con un solo lindero frontal, el opuesto será denominado testero, el resto serán linderos laterales.

En las parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

Alineación.- Es la línea señalada por el planeamiento que establece el límite sobre el terreno entre dos usos diferentes.

- *Alineaciones exteriores.*- Son las que establecen el límite de la parcela y separan a ésta de los viales, de los espacios libres de uso público o de otras parcelas.
- *Alineaciones interiores.*- Son las que separan la zona edificable y la no edificable dentro de la parcela.
- *Separación a linderos.*- Es la distancia entre cada punto de la edificación y el lindero más próximo de referencia, medida perpendicularmente.

Retranqueos.- Es la anchura de franja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la interior, en función de la separación a linderos que se establece.

Rasantes.- Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías que definen los accesos a las parcelas.

Superficie.- Es la expresión en metros cuadrados del área comprendida entre las lindes que configuran el perímetro de la parcela.

- *Superficie ocupada.*- Es la comprendida, dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal, de las líneas externas de la construcción, excluidos los aleros y las construcciones bajo rasante. Para el computo de dichas plantas bajo rasante servirá como referencia la rasante del terreno.
- *Superficie construida en planta.*- Es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluidos los elementos volados cerrados por tres lados.
- *Superficie máxima de ocupación.*- Es el máximo porcentaje obtenido entre la superficie ocupada y la superficie total de la parcela edificable.

- *Superficie total edificable.*- Será la resultante de la suma de las superficies edificables de todas las plantas, siendo siempre igual o menor que la adjudicada, en el planeamiento a cada parcela.

Volumen de edificación.- Es la magnitud expresada en m³ que corresponde al producto de los metros de planta por sus alturas.

- *Volumen edificado por planta.*- Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura del piso correspondiente, incluido un forjado.
- *Volumen edificado total.*- Es la sumatoria de los volúmenes edificados de todas las plantas, sobre rasante.

DENSIDAD

Es la relación entre el número de viviendas y la superficie total del ámbito, expresada de viviendas/Hectáreas.

TIPOLOGIAS

El Plan Parcial establece las tipologías edificatorias siguientes:

- Residencial Vivienda colectiva
- Residencial unifamiliar
- Comercial
- Escolar
- Deportivo o recreativo y social
- Hotelero
- Hospitalario
-

EDIFICABILIDAD

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada de suelo. Puede expresarse como cociente entre los metros de superficie edificada permitida por el planeamiento sobre metro de superficie ámbito (E. bruta) o sobre parcela neta (E. neta). Se expresará en m²/m² ó m³/m²

CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Altura.- Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas de edificio.

1. Referencias altimétricas

Nivel de cornisa.- Es la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.

2. Nivel de coronación

Es el plano superior de los petos de protección de cubierta, si existiesen, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

La altura del edificio se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada, desde la rasante oficial de acera hasta la cara inferior de alero, o cornisa. Si la longitud de fachada del edificio superara los veinte metros, se medirá en los ejes de cada tramo de estos metros.

No computarán en el número de plantas del edificio aquellas plantas que estando su suelo bajo rasante. La altura máxima de la cara inferior de techo de los semisótanos respecto la rasante de terreno será de 90 cm.

3. Construcciones por encima de la altura máxima

Las vertientes de cubierta formadas por planos, de 50% de pendiente máxima trazados sobre la línea superior de borde de forjado de la última planta con los planos de fachada, o en su caso, borde superior de aleros permitidos, con una altura de cumbrera máxima de 3.50 m. por encima de la cornisa del edificio.

Los remates de cajas de escalera, ascensores, casetas de instalaciones sin sobrepasar los 375 cm. en caso de cubierta plana

Antepechos, barandillas, remates ornamentales, conductos y chimeneas.

Altura de piso.- Es la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de piso.- Es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o en su caso del falso techo si lo hubiese.

La altura libre mínima entre plantas será:

Planta Baja (comercial, hotelero)	3,50 m
Planta Baja (vivienda, oficinas, despachos)	2,50 m
Planta Pisos (vivienda, oficina, despachos)	2,50 m
Planta Sótano o semisótano	2,40 m

Planta.- Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de la posición en el edificio al considerar las siguientes plantas:

- *Planta baja.*- Aquella cuyo piso está a nivel de la cota de rasante de la acera no supera su altura sobre ella los 125 cm medida en el punto medio de la fachada.

En edificación aislada, agrupada en hilera o pareada se medirá la cota sobre el terreno anexo a la fachada, que será la cota origen de referencia.

- *Plantas inferiores a la baja.*- Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del suelo de la planta baja.

- *Semisótano y sótano.*- Se consideran como tal, toda planta cuya cara inferior de forjado de techo no tenga ningún punto que supere los 90 cm sobre la cota de la rasante de referencia oficial y cuyo suelo esté bajo la misma. En caso de viviendas unifamiliares será la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Las plantas bajo rasante no computarán a efectos de número de plantas ni consumirán edificabilidad.

- *Planta de piso.*- Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- *Planta bajo cubierta.*- Es el espacio comprendido bajo el plano inclinado de cubierta y el forjado de techo de la última planta permitida de un edificio.

Podrá habilitarse el espacio bajo cubierta siempre que se destine a los siguientes usos:

Edificio de uso residencial:

- *Trasteros*
- *Elementos comunes de la edificación.*
- *Destinado a uso vividero*, cuando se cumpla la altura mínima y con el resto de las condiciones de habitabilidad. Siempre que este espacio esté vinculado a la vivienda de la planta anterior, complemente su programa y esté registralmente unida a la misma.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, computará la superficie de la planta bajo cubierta que se destine a uso vividero residencial y que tenga altura igual o superior a 1,50 m.

La iluminación y ventilación podrán ser mediante mansardas y/o ventana inclinada. Deberán estar retranqueadas un mínimo de 50 cm respecto del plano de fachada y en el caso de mansardas su altura se limita con respecto a la altura del caballete, debiendo quedar esta por debajo de la del caballete al menos un metro y con un ancho máximo de 2/3 de la altura emergente de la buhardilla por encima del plano de cubierta.

La cubierta será inclinada con una pendiente máxima del 50 % .

Se podrán realizar terrazas integradas en la cubierta, siendo la superficie de las mismas inferior al 20 % de la superficie del plano de cubiertas, medida en proyección horizontal.

Fondo máximo edificable.- El fondo máximo edificable quedará definido por las alineaciones interiores y retranqueos.

CONDICIONES GENERALES DEL USO DE LA EDIFICACION

Usos permitidos.- Los usos permitidos en la edificación según Plan Parcial son los siguientes:

Residencial

Edificaciones destinadas a uso residencial, en tipologías de edificación aislada, edificación pareada y edificación en bloque abierto.

Comercio y servicios

Son los locales abiertos al público, destinados a la venta y la exposición de mercancías o a la prestación de servicios privados, de carácter no administrativo.

Se permiten locales comerciales en situación de planta baja, en edificios en zona residencial de vivienda colectiva.

Oficinas

Son locales en los que se realizan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, despachos profesionales y análogos. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificio exclusivo construido sobre parcela de titularidad municipal procedente de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo.
- b) Local de oficinas en planta baja de bloque de vivienda colectiva
- c) Despacho profesional, ubicado en edificio residencial

Hostelería

Son locales de servicio público destinados al alojamiento eventual o temporal de personas tales como hoteles, hostales o pensiones, así como a las labores de restauración y expedición de bebidas como son los restaurantes, bares, bares musicales, etc. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificio exclusivo construido sobre parcela de titularidad municipal procedente de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo y que incluye las actividades complementarias inherentes a dicha instalación.
- b) Local de hostelería en planta baja de bloque de vivienda colectiva.

Espectáculos y centros sociales

Son locales abiertos al público con fines de culto, cultura y recreo, tales como cines, teatros, edificios religiosos, salas de exposiciones y conferencias, salas de fiesta, discotecas y similares. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificio exclusivo construido sobre parcela destinado a uso social o bien sobre parcela de titularidad municipal procedente de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo.
- b) Local de espectáculo y reunión en planta baja de bloque de vivienda colectiva.
- c) Actividades al aire libre, tales como verbenas, parques y pabellones.

Uso docente

Son locales destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, etc. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificio exclusivo en parcela de uso Docente o bien sobre parcela de titularidad municipal procedente de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo.
- b) Locales de uso escolar en planta baja de bloque destinado a uso residencial.
- c) Locales de uso escolar en edificios destinados a equipamiento Sociodeportivo.

Uso hospitalario.

Son los locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos y establecimientos similares, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, centros de salud, dispensarios, clínica, clínicas veterinarias y similares. Se incluye dentro de este uso básico, la asistencia de la población más desprotegida, como son los niños, ancianos o disminuidos físicos y psíquicos. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificio exclusivo construido sobre la parcela de titularidad municipal procedente de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo.
- b) Locales de uso asistencial en planta baja o plantas superiores de edificios de uso social.
- c) Locales en planta baja de bloque destinado a vivienda colectiva.

Uso deportivo.

Son los locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificio exclusivo en parcela de uso deportivo o bien sobre parcela de titularidad municipal procedente de la cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo.
- b) Locales de uso deportivo en planta baja de bloque residencial.
- c) Locales en planta baja de edificios destinados a otros usos.
- d) Al aire libre.

Uso industrial.

No permitido

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

USO RESIDENCIAL

Las condiciones que deberán cumplir las viviendas serán las contempladas en las Normativas Vigentes que regulan los parámetros según su calificación y tipologías y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

Retranqueos y Alineaciones

Los retranqueos y alineaciones de las parcelas vendrán definidas en el correspondiente plano de zona edificable y retranqueos y serán:

- *Retranqueos a fachadas.*
- El retranqueo mínimo del límite interior de aceras a fachada será de 3 m para cualquier tipología.
- En las tipologías de vivienda unifamiliar este retranqueo se incrementará, en la proyección del frente de garaje, hasta alcanzar cinco metros, con un ancho mínimo de tres metros.
- *Retranqueos a linderos laterales y fondo:*
 - En vivienda colectiva será de 5 m y la separación mínima entre edificios será de 10 m.
 - En vivienda unifamiliar en fila o pareada se permite el adosamiento a uno o los dos linderos. En caso de retranqueo la separación mínima entre edificios será de 6 m.
 - En vivienda unifamiliar aislada los retranqueos serán de 3 m.
 - En edificios destinados a otros usos, como el docente, deportivo, social, hostelero y equipamientos en general, los retranqueos serán de 5 m.

Cuerpos Volados, aleros y miradores.

Los cuerpos volados computarán tanto en ocupación como para retranqueos.

Los aleros de cubierta, considerados de protección de fachada, no computarán siempre que no superen los 80 cm.

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en las utilidades de los locales por las personas.

CONDICIONES DE CALIDAD

Se deberá procurar que las construcciones en sus soluciones de proyecto, la mejor calidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de forma de colocación en su proceso constructivo.

Se justificará en los proyectos las medidas adoptadas para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de aislamiento termoacústico, protección contra incendios, impermeabilización y seguridad del edificio.

De igual manera, el diseño de los proyectos contendrá la justificación en materia de Accesibilidad de y Supresión de Barreras, contemplando la obligación de suprimir las Barreras, contemplando la obligación de suprimir las barreras arquitectónicas, conforme a la Ley 3/1.998, de 24 de junio, de Castilla y León, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y su Reglamento, aprobado por Decreto 217/2.001, de 30 de agosto.

CONDICIONES DE HIGIENE

Definiciones.- Se define como pieza a todo recinto independiente situado en un edificio.

- *Recinto independiente.-* a todo espacio delimitado por elementos de compartimentación y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
- Se define como *local*, al conjunto de piezas contiguas e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo de una actividad.
- Se considera *pieza habitable* a toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.
- *Pieza exterior.-* Se considera que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco de fachada a: vía pública, espacio libre privado o público, o a patio.

Ventilación e iluminación

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante soluciones:

- *Ventilación natural.-* Mediante huecos abiertos o practicables al exterior.
- *Ventilación natural conducida.-* Mediante conductos que comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación de aire por diferencia de presiones interior-exterior.
- *Ventilación forzada.-* Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción.

Iluminación

La iluminación de locales o piezas podrá realizarse de forma natural o artificial, garantizando ésta un mínimo de 50 lux medidos a 75 cm del suelo.

Las dimensiones de los patios de luz y ventilación de estancias vivideras tendrán una dimensión mínima de 3 m de lados, o en su caso que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, etc podrá resolverse mediante ventilación natural conducida o forzada.

DOTACIONES

En equipamientos y viviendas colectivas se dotará de cuartos de basura con ventilación propia e independiente, así como de punto de agua y desagüe para su limpieza.

Aparcamiento

La dotación de plazas de aparcamiento es obligatoria y varía según los usos y tipologías. Estas podrán establecerse cerradas, en plantas bajas o bajo rasante y cubiertas dentro de la propia parcela.

Otra dotación son las plazas de aparcamiento de uso público establecidas en los viales de urbanización.

Las dotaciones mínimas de aparcamiento se fijan en:

USO	PLAZAS DE APARCAMIENTO
Vivienda Colectiva	1 plaza /100 m ² de edificación 1 vivienda
Vivienda Unifamiliar	1 plaza /100 m ² de edificación / 1 vivienda
Dotaciones	1 plaza /100 m ² de edificación

El número de plazas de garaje en el uso hotelero deberá verificar además del mínimo fijado, que el número de plazas de garaje es superior al de habitaciones previstas en el mismo.

Garajes:

Son los locales destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase. Quedan incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de ventas de coches. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Garaje en edificios ubicado en planta baja, semisótano o sótano.
- b) Garaje anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

La altura libre mínima permitida para el uso de garaje e instalaciones al servicio de la edificación será de 2,30 m., no obstante se podrá permitir la reducción de altura en algún punto a 2,00 m. por necesidad en el diseño de las instalaciones o de la estructura.

El ancho mínimo de la rampa será de 3,50 m. admitiéndose pendientes rectas de 18% y del 12% para rampas curvas, con un radio de giro mínimo de 6 m. medido en su punto medio.

CONDICIONES ESTETICAS

Se aplicará una composición estética libre cuyas características son las siguientes:

Parcelas :

- En los frentes a calles o espacios públicos de las Viviendas Unifamiliares el cerramiento tendrá una parte de muro que no sobrepasará los 1,20 m., excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m. salvo que alojen en ellos los contadores de luz, agua y teléfonos, en cuyo caso no sobrepasarán los 3,00 m. El muro será de piedra, revoco, enfoscado pintado, ladrillo visto o bloque de hormigón de cara vista, no permitiéndose otros acabados que desdigan en cuanto al aspecto estético. El resto hasta 2,20 m. en todo su perímetro será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales.
- En los frentes a calles de las parcelas de Viviendas Colectivas no se ejecutarán cerramientos integrándose las zonas de transición con las aceras con jardinería o solados.
- En vallados entre linderos privados, se permite el enrejado metálico hasta el suelo, y sin son de obra se adoptarán al entorno de la zona.
- En el espacio libre de parcela no se podrá edificar exceptuando las edificaciones auxiliares en parcelas de vivienda unifamiliar. No tendrán consideración de edificio (aunque no están eximidos de petición de licencia) las piscinas y elementos de su servicio que no superan los 50 cm. Respecto del nivel del suelo, cenadores y pérgolas, mobiliario urbano. No estarán afectados por retranqueos.
- Los Elementos de instalaciones como las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre hacia los interiores del muro de fachada o cerramiento de parcela. Los aparatos de aire acondicionado nunca deberán situarse en la fachada principal.
- Se permiten las edificaciones auxiliares en parcelas de vivienda unifamiliar como son garajes, leñeras, casetas para animales, etc. Siempre que vengan acompañadas con un proyecto y de la licencia correspondiente. En cualquier caso, dicha edificación no deberá superar junto con la propia vivienda, ni el volumen máximo edificable ni la ocupación máxima de parcela, computando para el cálculo de fondo máximo edificable si se encuentra adosada a la edificación principal. Estas edificaciones mantendrán las distancias a linderos exigidas en estas ordenanzas para la parcela sobre la que se levantan, así como una distancia mínima de 5 m. con la vivienda si no van adosadas a ella.
- Únicamente se permiten las barbacoas adosadas a la edificación principal, debiendo cumplir con la condición de retranqueo.

Edificaciones:

- Se prohíbe el material PVC en todas las fachadas.
- Composición libre.
- Materiales vistos de fachada: pétreos, cerámicos, maderas o revocos. Se admiten pinturas para los acabados verticales exteriores previa conformidad de los Servicios Técnicos Municipales debiendo especificarse en el Proyecto Técnico de solicitud de licencia de obras las características materiales y pantone del color propuesto. Los prefabricados tendrán los acabados más abajo indicados.

- Colores en fachada o cubierta: tonos naturales de los materiales sin aditivos de pigmentación.
- Material de cobertura podrá ser: teja cerámica u hormigón, lajas de pizarra, etc.
- Carpinterías: madera, aluminios anodizados o lacados (nunca en su color), hierro pintado.
- Las chimeneas se rematarán con materiales admitidos para fachadas.

La Corporación Municipal exigirá que todas las construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y el Organismo correspondiente podrá condicionar la concesión de la Cédula de Primera Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

ORDENANZAS ESPECIFICAS

Las ordenanzas específicas de cada Uso Pormenorizado del sector vienen definidas por los siguientes parámetros:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA

Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar.
Los usos complementarios podrán ser: Despachos profesionales.

Condiciones de la parcela

- Agregación y segregación de parcelas.

Se permiten las segregaciones de parcelas, cumpliendo las condiciones de parcela mínima sin que implique aumento de número de viviendas

- Parcela mínima

La parcela mínima en Residencial Pareado será 300,00 metros cuadrados.

Condiciones de posición

- Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación no podrá exceder del 40% de la superficie de la parcela en edificación pareada.

- Retranqueos

Serán los señalados en el Plan Parcial que desarrolla el suelo objeto de esta ordenanza.

Condiciones de volumen

- Altura máxima

Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- a) Altura de cornisa: 7.50 metros de altura medida según las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- b) Número de plantas: Dos plantas según las condiciones señaladas en el PP.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima viene definida en el Cuadro del punto 7.1 de la Memoria.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar.
Los usos complementarios podrán ser: Despachos profesionales.

Condiciones de la parcela

- Agregación y segregación de parcelas.

Se permiten las segregaciones de parcelas, cumpliendo las condiciones de parcela mínima sin que implique aumento de número de viviendas

- Parcela mínima

La parcela mínima en Residencial Aislada será 300,00 metros cuadrados.

Condiciones de posición

- Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación no podrá exceder del 40% de la superficie de la parcela en edificación pareada.

- Retranqueos

Serán los señalados en el Plan Parcial que desarrolla el suelo objeto de esta ordenanza.

Condiciones de volumen

- Altura máxima

Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- c) Altura de cornisa: 7.50 metros de altura medida según las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales.
- d) Número de plantas: Dos plantas según las condiciones señaladas en el PP.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima viene definida en el Cuadro del punto 7.1 de la Memoria.

RESIDENCIAL COLECTIVA

Se entiende por vivienda colectiva en bloque, aquella en que las edificaciones cumplen la condición de bloque abierto

Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en vivienda colectiva.

Los usos complementarios en planta baja podrán ser terciario y equipamientos: Comercio y servicios, Oficinas, Hostelería y Espectáculos y centros sociales, el uso docente, hospitalario y deportivo.

Condiciones de la parcela

Agregación y segregación de parcelas

Se permiten las segregaciones de parcelas, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.

Parcela mínima

Superficie mínima de 2.000 metros cuadrados, excepto la Parcela C1, cuya superficie de parcela mínima es la indicada en este Plan Parcial.

Condiciones de posición

Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder del 60% de la superficie de la parcela.

Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 5 metros.

Los retranqueos laterales serán de 5 m mínimo, debiendo existir una distancia entre edificios de al menos 10,00 m

Condiciones de volumen

- Altura máxima

Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- a) Altura de cornisa: 10.50 metros de altura medida según las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales.

b) Número de plantas: Tres plantas según las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales.

- Sótanos y semisótanos

Según las condiciones señaladas en el PP.

No computarán a efectos de edificabilidad cuando se trate de trasteros, instalaciones y garajes destinados a la dotación de plazas de aparcamiento.

- Espacios bajo cubierta

Según las condiciones señaladas en el PP.

- Altura libre de planta

Según las condiciones señaladas en el PP.

- Cubiertas

Según las condiciones señaladas en el PP.

- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima viene definida en los Planos de Ordenación del P.P.

No computaran a efecto de edificabilidad los siguientes espacios:

- Los huecos de instalaciones superiores a 0.50 m2
- Los huecos de ascensores
- Los soportales, pasajes y porches descubiertos en planta baja.

Será obligatorio prever un espacio para tender ropa no visible desde la vía pública.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (E)

Condiciones de uso

El uso permitido será terciario y equipamientos: Comercio y servicios, Oficinas, Hostelería y Espectáculos y centros sociales, el uso docente, hospitalario y deportivo.

Condiciones de la parcela

- Agregación y segregación de parcelas
Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas.
- Parcela mínima
Superficie mínima de 2.000 metros cuadrados

Condiciones de posición

- Alineaciones y rasantes oficiales
Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.
- Ocupación

Libre. La Parcela EQ PR tendrá una ocupación del 80%.

- Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 3 metros.

Los retranqueos laterales serán de 5 m mínimo, debiendo existir una distancia entre edificios de al menos 10,00 m.

Edificio docente: el retranqueo lateral y posterior tendrá una distancia mínima de 10,00 m.

Edificios destinados a actividades deportivas y actividades sociales: el retranqueo lateral y posterior mínimo será de 4 m debiendo existir una distancia mínima entre edificios colindantes de 10,00 m.

para uso público.

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (E)

Bajo esta denominación se concentran los espacios destinados a parques y jardines públicos, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privado en los que la actividad a desarrollar es lúdica y de esparcimiento. Deben de estar tratados; bien sea ajardinados ó pavimentados pueden disponer de juegos infantiles y mobiliario urbano que garantice la estancia y conservación. Solamente se permitirán edificaciones auxiliares de una planta destinada única y exclusivamente para el mantenimiento de dichas áreas.

Se permite el Uso deportivo en dichos espacios, la actividad deportiva se desarrollará en espacios abiertos y deberán proyectarse con muy especial atención para evitar impactos visuales sobre el medio natural, evitando grandes nivelaciones y/o pavimentaciones, alambradas o paredes de frontón de gran importancia, y coloraciones disonantes. Se cuidará así mismo su integración en el "medio" con un adecuado tratamiento de jardinería y forestación del conjunto.

Se permite una edificabilidad máxima no lucrativa de 0,02 m²/m², que podrá formalizarse ante el Ayuntamiento siempre que el uso sea estrictamente necesario y vinculado a motivos de estrategia infraestructural o relacionadas con las actividades que se desarrollen en dichos espacios.

Se establecen las siguientes condiciones especiales de uso:

- Los espacios destinados a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de espacios arbóreos predominantes en el entorno de este Plan Parcial. Se evitarán, en lo posible, grandes extensiones de jardinería que exigen gran abundancia de riego y mantenimiento.
- Se admitirán las instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales y dotaciones, siempre que su superficie sea inferior al 10% de la superficie del parque ya ejecutado.
- Las edificaciones tradicionales incluidas en los parque, como templetos, kioscos y similares deberán tener autorizada su concesión y estar amparadas por proyecto técnico competente.
- Siempre que se mantengan los porcentajes mínimos de Espacios Libres definidos por el RUCyLE se admitirán las transformaciones de uso de espacios libres por viarios

9. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

El cumplimiento del artículo 45 bis RUCyL los propietarios tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos, a tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el artículo 44 y las obligaciones articuladas en el artículo 45.

Este Plan Parcial "Alamedilla" promovido por iniciativa privada cumple los deberes determinados por el artículo 45 del RUCyL., así:

- DEBER DE URBANIZAR: La futura actuación urbanística sobre la unidad, que desarrollará las directrices y el ordenamiento contenido en la redacción del presente Plan Parcial se ejecutará por la propiedad que promueve por iniciativa propia la redacción y posterior tramitación y ejecución del ordenamiento pormenorizado contenido en este Plan.

El Proyecto de Urbanización se presentará ante el Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, para su aprobación, una vez obtenida la aprobación definitiva del Plan Parcial o bien formando parte del Proyecto de Actuación tal como prevé la legislación urbanística aplicable.

La propiedad se compromete a costear los gastos originados por la urbanización que se desarrollará en una sola etapa.

Las obras de urbanización a realizar por el promotor, son las siguientes:

- Explanación y movimiento de tierras.
- Construcción de la red viaria.
- Construcción de la red de abastecimiento y distribución de agua.
- Construcción de la red de saneamiento.
- Energía eléctrica en media y baja tensión.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- DEBER DE EQUIDISTRIBUCION: Al tratarse de un único propietario que asumen cargas y beneficios queda cumplido.
- DEBER DE EDIFICACION: Debiendo edificar en los plazos definidos por el plan de etapas y con las condiciones que se establezcan en el planeamiento y la licencia urbanística.

10. PLAN DE ETAPAS

El Proyecto de Urbanización, se presentará ante el Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma dentro de los tres meses siguientes desde la aprobación definitiva del Plan General.

Todas las obras de urbanización comenzaran dentro de los tres meses siguientes a la aprobación del Proyecto de urbanización y se ejecutarán en una única fase con una duración aproximada de los trabajos de 24 meses.

Durante la ejecución de las obras de urbanización se solicitarán las preceptivas Licencias Urbanísticas para solicitar la ejecución simultánea de las obras de edificación, dentro de los parámetros permitidos por la LUCyL y el RUCyL que la desarrolla.

11. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Los costes estimados para las obras de urbanización y la correspondiente a la implantación de servicios, así como los derivados de la gestión, de acuerdo con lo establecido en el articulado 68 de la LUCyL, son los siguientes:

1.- EJECUCION DE VIAS PUBLICAS	
1 a) Movimiento de tierras, i/replanteo, explanación, relleno, etc.	49.725,75
1 b) Pavimentación de calzada con hormigón o mezcla bituminosa sobre zahorra	355.184,00
1 c) Pavimentación de aceras, i/soleras y bordillos	127.866,23
1 d) Plantación de arbolado	8.524,41
<i>Suman</i>	541.300,39
2.- EJECUCION DE LOS SERVICIOS URBANOS	
2 a) Abastecimiento de agua	
2 a1) Movimiento de tierras, apertura de zanjas, p.p.	19.464,09
2 a2) Conducciones, conexiones a red, arquetas, conexiones parcelas, etc.	98.030,79
2 a3) Bocas de riego e hidrantes	9.661,00
2 b) Red de saneamiento	
2 b1) Movimiento de tierras, p.p.	25.573,26
2 b2) Conducciones, conexiones red, sumideros, imbornales, conexiones parcelas	74.588,65
2 b3) Instalación de depuración	58.250,19
2 b4) Conexión y conducción a red de riego	45.463,55
2 c) Red de energía eléctrica	
2 c1) Movimiento de tierras p.p.	11.650,04
2 c2) Conducciones, conexiones red, distribución, conexiones parcelas	52.567,24
2 c3) Instalación transformadores, i/conexión exterior	68.195,32
2 d) Red de alumbrado público	
2 d1) Movimiento de tierras p.p.	5.682,95
2 d2) Conducciones, arquetas y conexión	11.365,89
2 d3) Puntos de alumbrado, farolas, etc.	72.457,54
2 e) Red de telefonía	
2 e1) Movimiento de tierras, p.p.	5.682,95
2 e2) Conducciones, arquetas y conexiones	38.359,88
<i>Suman</i>	596.993,33
3.- EJECUCION DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DE USO PUBLICO	
3 a) Movimiento de tierras, explanaciones, rellenos, etc.	25.573,26
3 b) Redes de servicios	31.256,20
3 c) Jardines, arbolados	41.201,34
3 d) Mobiliario urbano	26.993,98
<i>Suman</i>	125.024,78
4.- EJECUCION DE ESPACIOS DOTACIONALES-EQUIPAMIENTO	
4 a) Movimiento de tierras, explanaciones, rellenos, etc.	11.365,89
4 b) Jardines, arbolados	5.967,09
<i>Suman</i>	17.332,98
5.- ELABORACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION	
Honorarios profesionales, estudios previos plan parcial, proyecto actuación. Proyecto urbanización, proyecto reparcelación, proyectos instalaciones	127.000,00
<i>Suman</i>	127.000,00
6.- INDEMNIZACION Y GASTOS	
No existen edificaciones ni datos en cuanto a servidumbre, derechos de arrendamiento, etc. No se considera.	
TOTAL.....	1.280.651,48

Estos costes representan una repercusión sobre la superficie total de la

$$\text{Unidad} = \frac{1.280.651,48 \text{ €}}{78.071,00 \text{ m}^2} = 16,40 \text{ €/m}^2$$

Y sobre el Aprovechamiento Total Lucrativo

$$\frac{1.280.651,48 \text{ €}}{23.115,90 \text{ m}^2} = 55,40 \text{ €/m}^2$$

12. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN CASTILLA Y LEON

Será preceptivo, tanto en el diseño de la urbanización como en el de las futuras viviendas y edificios de todo tipo, el cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el del Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Madrid, Julio de 2.010

La Propiedad:

COVIBARGES SL

P.P.

D. Armando Rodríguez Vallina

Los Arquitectos:

D. Jesus Castañón Díaz

D. Fernando Henao Pérez

D Juan Ramón del Amo López

D^a. Cristina Saavedra Mira

D. Jesús Castañón Guerra

13. PLANOS

13.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1.- SITUACIÓN

1.2.- TOPOGRÁFICO

1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

13.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1.- ASIGNACIÓN DE USOS

2.2.- EDIFICABILIDAD

2.3.- USOS PORMENORIZADOS

2.4.- ESQUEMA DE PARCELACIÓN Y SUPERFICIES. ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO (NO VINCULANTE).

2.5.- RED VIARIA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

2.6.- RED VIARIA SECCIONES TRANSVERSALES TIPO

2.7.- ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

2.8.- ESQUEMA DE RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

2.9.- ESQUEMA DE RED DE RIEGO E HIDRANTES

2.10.- ESQUEMA DE RED DE ALCANTARILLADO

2.11.- ESQUEMA DE RED ALUMBRADO PÚBLICO

2.12.- ESQUEMA DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA