

AYUNTAMIENTO DE BERNARDOS

**ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DE LA U.E. Nº 3 CON NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA**

ENERO DE 2011

FERNANDO NIETO CRIADO, JESÚS NIETO CRIADO. ARQUITECTOS

ÍNDICE

CAPITULO 1. MEMORIA INFORMATIVA

1. Encargo y objeto.
2. Equipo redactor.
3. Normativa urbanística de aplicación.
4. Situación actual.
 - 4.1 Delimitación y superficies.
 - 4.2 Situación y límites.
 - 4.3 Topografía y elementos naturales.
 - 4.4 Usos y construcciones actuales.
 - 4.5 Infraestructuras existentes.
 - 4.6 Estructura de la propiedad.
 - 4.7 Determinaciones relevantes de los instrumentos de planeamiento aplicables.

CAPITULO 2. MEMORIA VINCULANTE

1. Objetivos y propuestas de ordenación.
2. Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
3. Justificación de la sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
4. Nueva ordenación detallada.
 - 4.1 Descripción y justificación de la propuesta.
5. Cumplimiento de normativa
 - 5.1 Edificabilidad y aprovechamiento.
 - 5.2 Reserva de suelo para vivienda destinada a algún régimen de protección.
 - 5.3 Equipamiento público.
 - 5.4 Espacios libres de uso y dominio público.
 - 5.5 Aparcamientos públicos.
 - 5.6 Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras
 - 5.7 Conexión con los sistemas generales existentes.
6. Gestión de actuación.

7. Resumen ejecutivo

7.1 Delimitación de ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

7.2 Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias.

8. Informe de sostenibilidad económica.

8.1 Impacto de las actuaciones previstas en las haciendas públicas.

8.2 Suficiencia y adecuación del suelo a los usos productivos.

CAPITULO 3. NORMATIVA

1. Disposiciones generales.

2. Interpretación de la normativa.

3. Régimen urbanístico general del Sector.

4. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle.

5. Ordenanzas de uso del suelo.

CAPITULO 4. ESTUDIO ECONÓMICO

1. Programa. Plan de etapas.

1.1 Etapas de ejecución.

1.2 Plazos de ejecución.

2. Valoración

2.1 Gastos de ejecución material de la urbanización.

2.2 Gastos complementarios.

2.3 Total de gastos de urbanización.

3. Financiación.

ANEXOS

1. Copia de la ficha particularizada de planeamiento de la U.E. N° 3.

2. Ordenanzas que resultan de aplicación.

3. Documentación fotográfica.

RELACIÓN DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

- Nº 1 Información. Situación . Clasificación del suelo.
- Nº 2 Información. Topografía. Elementos naturales
- Nº 3 Información. Situación. Parcelario.
- Nº 4 Información. Servicios urbanos. Saneamiento y abastecimiento.
- Nº 5 Información. Servicios urbanos. Alumbrado público y electricidad.
- Nº 6 Ordenación. Planeamiento urbanístico vigente. Ordenación según Normas Urbanísticas.
- Nº 7 Ordenación. Reservas de suelo para espacios libres públicos.
- Nº 8 Ordenación. Reservas de suelo para aparcamientos.
- Nº 9 Ordenación. Nueva ordenación detallada.
- Nº 10 Ordenación. Red de vías públicas.
- Nº 11 Ordenación. Rasantes oficiales. Ordenación de volúmenes.
- Nº 12 Ordenación. Secciones transversales.
- Nº 13 Ordenación. Sección transversal de viales.
- Nº 14 Parcelación prevista de carácter indicativo.
- Nº 15 Ordenación. Servicios urbanos. Saneamiento.
- Nº 16 Ordenación. Servicios urbanos. Abastecimiento.
- Nº 17 Ordenación. Servicios urbanos. Alumbrado público
- Nº 18 Ordenación. Servicios urbanos. Telecomunicaciones.
- Nº 19 Ordenación. Servicios urbanos. Electricidad.
- Nº 20 Ordenación. Delimitación de unidad de actuación.

CAPITULO 1. MEMORIA INFORMATIVA

1. ENCARGO Y OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa del Ayuntamiento de Bernardos con el fin de establecer una nueva ordenación detallada que sustituya la establecida por las Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos para la Unidad de Ejecución Nº 3. Los terrenos incluidos en la U.E. Nº 3 están clasificados actualmente como Suelo Urbano No Consolidado.

Entidad que elabora el Estudio de Detalle: Ayuntamiento de Bernardos.

C.I.F.: P-4003300-C

Domicilio: Plaza Mayor, 1. 40430 Bernardos (Segovia)

El Ayuntamiento de Bernardos resulta ser el propietario mayoritario del terreno, aunque no el único.

Este Estudio de Detalle establece una nueva ordenación detallada, sin que ello produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstas.

Concretamente, la nueva Ordenación Detallada se acomoda a la realidad física de los terrenos estableciendo una ordenación más racional y viable a la que determinan las Normas Urbanísticas de Bernardos.

Este Estudio de Detalle se redacta dentro del marco legal vigente y en el uso de los derechos que la legislación confiere.

2. EQUIPO REDACTOR

El equipo técnico redactor del presente Estudio de Detalle está compuesto por las siguientes personas.

- Fernando Nieto Criado, arquitecto.
- Jesús Nieto Criado, arquitecto.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

ORDENAMIENTO JURIDO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo

AUTONÓMICA

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- ORDEN FOM/404/2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, de 16 de septiembre.

En la redacción de este Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta el Anteproyecto de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para adaptarlo a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, que no tiene carácter normativo.

PLANEAMIENTO GENERAL:

- Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos (Segovia), aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 27 de junio de 2003, así como las modificaciones puntuales que resulten de aplicación.

4. SITUACIÓN ACTUAL

En la redacción de este Estudio de Detalle se han empleado los siguientes documentos de trabajo:

- Planos de las Normas Urbanísticas, donde se establece su Ordenación Detallada.
- Ficha Particular Urbanística de las NN.UU.
- Levantamiento topográfico realizado por D. Florian García Acebes, I.T. Topógrafo Colegiado nº 907.
- Plano Catastral.

La información aportada por estos documentos se complementa con el trabajo de campo, con la toma de datos y estudios in situ del terreno, su topografía, incidencia en el entorno y el análisis de las conexiones con el resto del casco urbano.

4.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito del Estudio de Detalle constituye un Sector que incluye una única Unidad de Actuación denominada por las Normas Urbanísticas Municipales: U.E. Nº 3. Comprende las parcelas catastrales 40033A001002120001TD y 40033A001002110001TR.

Se adopta en este Estudio de Detalle la delimitación exacta del Sector después de haber realizado un levantamiento topográfico de las parcelas que forman el ámbito de actuación, obteniéndose así una superficie de 25.596 m² en lugar de los 25.300 m² previstos por las Normas Urbanísticas.

4.2 SITUACIÓN Y LÍMITES

El ámbito de actuación se sitúa en el extremo noreste del municipio de Bernardos, delimitado al norte por la carretera de Navas de Oro y al oeste por la calle del Batán.

Sus límites, definidos gráficamente son los siguientes:

- Norte: Carretera de Navas de Oro y parcela cuyo propietario es la Diputación Provincial de Segovia.
- Sur: Parcelas catastrales 40033A001064850000RS, 40033A001050990001TX y 40033A001002130000RZ, clasificadas como suelo rústico.
- Este: Parcela catastral 40033A001002100000RJ, clasificada como suelo rústico.
- Oeste: Calle del Batán.

4.3 TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES

La forma del conjunto de las dos parcelas incluidas en el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle es irregular, y su superficie total es de 25.596 m² según medición del levantamiento topográfico realizado.

El terreno cuenta con pendiente ascendente hacia la calle del Batán, existiendo un desnivel máximo cercano a 3,20 metros.

En lo que respecta a elementos naturales, no existe ningún elemento significativo.

4.4 USOS Y CONSTRUCCIONES ACTUALES

El uso de los terrenos incluidos en este Estudio de Detalle es el de erial. En cuanto a construcciones, actualmente sólo existe un centro de transformación de reciente implantación en el extremo noreste del ámbito de actuación.

4.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Por el interior del ámbito de actuación discurre una conducción de saneamiento así como otra de abastecimiento y en su extremo noreste existe un centro de transformación de energía eléctrica.

En los viales limítrofes se dispone la posibilidad de conectar con todos los servicios urbanísticos.

4.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las dos fincas incluidas en el Estudio de Detalle cuentan con las referencias catastrales que se indican a continuación:

- 40033A001002120001TD, cuya superficie catastral es de 2.847,00 m² y la comprobada es de 3.142 m².
- 40033A001002110001TR, cuya superficie catastral es de 23.418,00 m² y la comprobada es de 22.454 m². La propiedad corresponde al Ayuntamiento de Bernardos.

4.7 DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO APLICABLES

Las condiciones de desarrollo y complementarias de la U.E. Nº 3 se incluyen en la correspondiente ficha particularizada de planeamiento y gestión contenida en las Normas Urbanísticas vigentes.

De acuerdo con la Ordenación detallada vigente, en el ámbito de actuación del Estudio de Detalle resultan de aplicación las siguientes ordenanzas, pertenecientes a las Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos:

- A.C.II, Ampliación del casco urbano, grado 2. Artículos 181 a 190.
- ZV, Zonas verdes. Artículos 197 a 199.
- EC, Equipamiento general. Apartado 2º del punto 12 de la ficha particular.

Se adjunta como anexo copia de la ficha particularizada, así como de las Ordenanzas aplicables de las Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos.

CAPITULO 2. MEMORIA VINCULANTE

1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto establecer una nueva ordenación detallada que sustituya la prevista por las Normas Urbanísticas de Bernardos para la U.E, nº 3, con el fin de facilitar y hacer posible su desarrollo, habida cuenta que la ordenación actual lo hace inviable económicamente, al resultar la superficie dedicada a viario público, equipamientos y espacios públicos desproporcionada en relación con la destinada a parcelas edificables.

Los objetivos expresados justifican suficientemente tanto la conveniencia como el interés público de las propuestas contenidas en este Estudio de Detalle.

Las propuestas de ordenación son las siguientes:

- a. Adaptación de los Planos de Ordenación y de la documentación gráfica de la ficha de Planeamiento y Gestión de la U.E.Nº 3, de las Normas Urbanísticas a la realidad física del terreno, de acuerdo al levantamiento topográfico realizado que permite, ampliando la escala, delimitar perfectamente el ámbito de actuación.
- b. Nueva disposición de viales, reserva de espacios libres públicos y parcelas edificables, así como la modificación de la calificación actual que se establecía, mediante la creación de nuevas ordenanzas que se adapten a las necesidades actuales del municipio.
- c. En función de lo anteriormente descrito se propone una definición precisa de las alineaciones y rasantes de la futura edificación.
- d. Definición de las secciones longitudinales y transversales de los viales, adaptando sus pendientes a la necesaria conexión con viales existentes y a la orografía de los terrenos.
- e. Definición de las secciones transversales de los viales, estableciendo anchuras y pendientes transversales de aceras, aparcamientos y calzadas.
- f. Definición de las redes de servicios urbanos en el ámbito de la Unidad con carácter indicativo y no vinculante.
- g. Delimitación de la unidad de actuación única.

2. JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BERNARDOS, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la creación de una nueva Ordenación Detallada que modifique la establecida previamente por las Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos para el ámbito delimitado por la U.E. nº 3.

El presente Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales:

- No modifica objetivos y propuestas de ordenación.
- No modifica la clasificación del suelo objeto de actuación.
- No modifica los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, al modificar tan sólo sistemas locales.
- No modifica la catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.
- No modifica la división en unidades urbanas.
- No modifica la densidad edificatoria y de viviendas, puesto que en la ordenación actual de la U.E. Nº 3 se establece una limitación máxima de 30 viviendas ó 5.000 m² por hectárea y la ordenación propuesta, de acuerdo al modelo urbano que requiere el Ayuntamiento de Bernardos para esta zona, establece una densidad comprendida entre 25 y 15 viviendas por hectárea, estando por debajo de la limitación máxima descrita en la ordenación original, contando con una densidad edificatoria máxima de 3.000 m² por hectárea igual a la actual.

El Estudio de Detalle resulta coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública al justificarse el interés público de sus objetivos y propuestas de ordenación.

Es compatible, por otra parte, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que se establecen en los instrumentos de ordenación del territorio, al no afectar a ninguno de ellos.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN TOTAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La sustitución total de la ordenación detallada tiene como objeto establecer una nueva ordenación que haga viable el desarrollo de la U.E. Nº 3, una vez que en la ordenación actual se observan diversas cuestiones que impiden su correcto desarrollo, y que a continuación se describen:

- La disposición actual de la reserva de suelo para espacios libres públicos es dispersa, ocupando espacios residuales, de dimensiones ínfimas, incumpliendo las condiciones mínimas de funcionalidad que se describen en el apartado b) del artículo 105.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, donde se señala que *en los sectores con uso predominante residencial, debe de distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro.*
- La superficie destinada a viario público, equipamiento y espacio libre público resulta desproporcionada en relación con el aprovechamiento lucrativo del ámbito de actuación puesto que se reserva un total de 15.000 m² de suelo para viario público, equipamiento y espacio libre público frente a los 12.000 m² de suelo para uso residencial con un aprovechamiento lucrativo de 13.478,00 m², por lo que resulta inviable económicamente el desarrollo de la U.E. Nº 3 con los costes de urbanización actuales y los precios de venta de parcelas edificables en el municipio de Bernardos, acentuándose esta circunstancia por la necesidad de obtención de los terrenos privados de la mitad de la calle perimetral, que deberían realizarse mediante convenio urbanístico o por sistema de expropiación.
- Las parcelas orientativas que se destinan para viviendas sociales cuentan con una anchura de 5,50 metros, resultando una dimensión muy escasa que condiciona el aprovechamiento de las parcelas y la distribución de las futuras viviendas.

4. NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA

4.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Teniendo en cuenta la morfología del ámbito de actuación se plantea una ordenación sencilla, que se organiza mediante dos viarios principales de 12,00 metros de anchura que permiten conectar la zona con el casco urbano en dos puntos de acceso desde la calle del Batán y la Carretera de Navas de Oro. La trama viaria se completa con dos viales de distribución interior de 10,00 metros de anchura que garanticen una conexión transversal secundaria con futuros desarrollos urbanos. Debido a la imposición, por parte de la Diputación Provincial de Segovia, de la no disposición de accesos rodados a cada una de las parcelas desde la Carretera de Navas de Oro, se proyecta un vial de coexistencia de 5,50 metros de anchura que permita el acceso a los garajes y jardines posteriores de las futuras edificaciones, prevaleciendo en ella el tráfico peatonal frente al de vehículos, que se deberá limitar para acceso de residentes, con el fin de canalizar la mayor parte del tráfico por las arterias principales de la zona, además estará conectado transversalmente con la carretera de Navas de Oro mediante dos vías exclusivamente peatonales aumentando su permeabilidad. El desarrollo de esta propuesta permitirá la optimización de los costes de urbanización al contar con una superficie de viario apropiada para el ámbito de actuación.

En los laterales de estos viales se ubicarán 128 plazas de aparcamiento de uso público, de acuerdo al artículo 44.1b de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En aplicación del art. 106.3.a del RUCYL, la superficie que habría de ser reservada para el sistema local de equipamiento, se destina a incrementar la reserva de espacios libres públicos basándose en las consideraciones que a continuación se exponen:

- La escasa superficie resultante que no satisface las condiciones mínimas de capacidad y funcionalidad para el uso como equipamiento escolar, asistencial, deportivo, etc.
- La situación del Sector, muy próximo a uno de los equipamientos culturales más importantes del municipio, como es la antigua ermita de San Roque, recientemente restaurada como sala de exposiciones.
- La existencia de otros equipamientos en las cercanías del Sector.
- La no necesidad de suelo para ubicar equipamientos públicos en la zona expresada por la Corporación Municipal de Bernardos.

- La necesidad de dotar al Sector de mayor superficie de espacio libre público que conforme una barrera vegetal que separe visualmente el suelo destinado a vivienda de una nave ganadera existente en las inmediaciones del Sector.

La nueva ordenación que se propone agrupa en una sola zona la reserva de suelo de espacios libres públicos, situándose próximos a la nave de uso agropecuario existente. Tan sólo se proyecta la disposición de una zona no agrupada respecto del resto de espacios libres públicos junto al centro de transformación, con el fin de permitir una mayor visibilidad en el punto de acceso a la carretera de Navas de Oro, cercano a una curva con escasa visibilidad. Las áreas reservadas para espacios libres públicos cumplen con las condiciones de funcionalidad que se establecen en el apartado b) del punto 2 del artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los modelos tipológicos que se proponen son los de vivienda unifamiliar en hilera, pareada y aislada, así como el de vivienda colectiva, con el fin de dotar al conjunto de mayor diversidad que permita el acceso a la vivienda de todas las capas sociales.

Aunque la organización de las parcelas vendrá determinada en el correspondiente Proyecto de Actuación, este Estudio de Detalle aporta en su documentación gráfica una parcelación indicativa.

Existiendo diversos tipos de parcelas y tipologías de vivienda, será necesario la creación de diversas ordenanzas que se adapten a cada uno de los condicionantes que puedan existir.

CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN					
PARCELAS		SUPERFICIE DE SUELO		%	
USO RESIDENCIAL	SIN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	16.292,41 m ²	12.770,18 m ²	63,65%	49,89%
	CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN		3.522,23 m ²		13,76%
ESPACIO LIBRE PÚBLICO		2.564,77 m ²		10,02%	
VIARIO Y COMUNICACIONES		6.715,45 m ²		26,24%	
SERVICIOS URBANOS		23,37 m ²		0,09%	
TOTAL		25.596,00 m²		100,00%	

A tenor de lo expresado, todas las determinaciones que comprende el presente Estudio de Detalle están contenidas entre las previstas en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que define las condiciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

5.1 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

A efectos de justificar el cumplimiento del artículo 36.1.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en el que se establecen las densidades máximas y mínimas construibles (de 10 a 30 viv/Ha y 5.000 m²/Ha), así como la Ley del Suelo, hallamos el Aprovechamiento Lucrativo y Densidad Máximos en función de la superficie total del ámbito (25.596,00 m²), habiéndose descontado previamente la superficie total de las dotaciones urbanísticas públicas existentes, (no es el caso), de los que resulta:

- N^o máximo de viviendas: 30 viviendas/Ha x 2,5596 Ha \simeq 77 viviendas máximo.
- N^o mínimo de viviendas: 10 viviendas/Ha x 2,5596 Ha \simeq 26 viviendas mínimo.
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 5.000 m²/Ha x 2,5596 Ha = 12.798,00 m² construidos máximo.

De acuerdo al modelo urbano que requiere el Ayuntamiento de Bernardos para esta zona, se determina la densidad máxima en 25 viviendas por hectárea y la densidad mínima en 15 viviendas por hectárea, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008:

- N^o máximo de viviendas establecido por el Estudio de Detalle:
25 viviendas x 2,5596 Ha \simeq 64 viviendas máximo
- N^o mínimo de viviendas establecido por el Estudio de Detalle:
15 viviendas x 2,5596 Ha \simeq 38 viviendas mínimo
- Aprovechamiento lucrativo máximo:
5.000 m²/Ha x 2,5596 Ha = 12.798,00 m²C
- Aprovechamiento lucrativo mínimo destinado a vivienda con algún régimen de protección:
12.798,00 m²C x 30% = 3.839,40 m²C

NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN PARCELARIO ORIENTATIVO			
	SUPERFICIE DE SUELO	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DE VIVIENDAS
VIVIENDAS CON ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	3.522,23 m ²	23	37,71%
VIVIENDA EN HILERA	2.340,00 m ²	12	19,67%
VIVIENDA AISLADA/PAREADA	10.430,18 m ²	26	42,62%
TOTAL	16.292,41 m²	61	100,00%

Considerando que en este Estudio de Detalle se destinan 10.430,18 m² de suelo a vivienda aislada/pareada, 2.340 m² a vivienda en hilera y se reservan 3.522,23 m² para viviendas con algún régimen de protección, con un índice de edificabilidad asignado de 0,61 m²c/m², 1,00 m²c/m² y 1,10 m²c/m² respectivamente por cada una de las ordenanzas establecidas en este Estudio de Detalle se obtienen los siguientes aprovechamientos máximos contando como coeficiente de ponderación 1 para todos los tipos del uso residencial unifamiliar, al no existir diferencias tipológicas importantes entre ellos.

Teniendo en cuenta la superficie construible en el ámbito de actuación en el uso predominante, se obtiene la superficie mínima destinada a Espacios Libres y Equipamientos, así como el número de aparcamientos necesario.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO POR USOS										
USO PORMENORIZADO			SUP. SUELO		ÍNDICE EDIFICAB.	APROVECHAMIENTO		COEF. POND.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SIN RÉGIMEN DE PROTEC.	VIV. AISL/PAR.	16.292,41	10.430,18	0,61	12.576,86	6.362,41	1	12.576,86	6.362,41
		VIV. EN HILERA		2.340,00	1,00		2.340,00	1		2.340,00
	CON RÉGIMEN DE PROTEC.			3.522,23	1,10		3.874,45	1		3.874,45
EQUIPAMIENTO + ESPACIO LIBRE PÚBLICO			2.564,77		--	--		0	0,00	
VIARIO Y COMUNICACIONES			6.715,45		--	--		0	0,00	
SERVICIOS URBANOS			23,37		0,60	14,02		0	0,00	
TOTAL			25.596,00		--	12.590,88			12.576,86	

El Aprovechamiento lucrativo total será el resultado de sumar el Aprovechamiento lucrativo para cada uno de los tipos de vivienda, ascendiendo éste a 12.576,86 m²c, inferior a 12.798,00 m²c, el máximo permitido por el RUCYL.

Así, se puede hallar el aprovechamiento medio máximo:

$$\text{Ap. Medio máximo} = \frac{\text{Ap. Lucrativo total}}{\text{Superficie total}} = \frac{12.576,86 \text{ m}^2}{25.596,00 \text{ m}^2} = 0,491$$

Por lo tanto el Aprovechamiento Medio máximo es menor al permitido 0,5 m²/m² (5.000 m² por hectárea).

5.2 RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DESTINADA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

En aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2.008, así como la Ley 8/2.007, de 28 de mayo, de suelo, modificada por el Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a vivienda con algún régimen de protección no podrá ser inferior al 30% del Aprovechamiento lucrativo. El aprovechamiento máximo lucrativo total es de 12.576,86 m², por lo que 3.773,06 m²c será el mínimo aprovechamiento destinado a este tipo de viviendas.

En este Estudio de Detalle se reserva una superficie de suelo de 3.522,23 m² para viviendas con algún régimen de protección, con un índice de edificabilidad asignada en este Estudio de Detalle de 1,10 m²/m², obteniéndose un aprovechamiento de:

$$3.522,23 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2 = 3.874,45 \text{ m}^2\text{c} > 3.773,06 \text{ m}^2\text{c}$$

De acuerdo con el parcelario orientativo, resulta factible ubicar 23 viviendas con algún tipo de protección en las parcelas destinadas a tal fin.

5.3 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

La superficie prevista es de 1.282,39 m², superior a la señalada como mínimo en el artículo 44.1c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, que dispone de 10 m² de equipamiento público cada 100 m² construibles en el uso predominante:

$$10\% \times 12.576,86 = 1.257,69 \text{ m}^2$$

Se propone, de acuerdo con la Corporación Municipal destinar la superficie reservada para equipamiento público como espacio libre público, en función de las necesidades enumeradas en el apartado 4.1 de esta Memoria Vinculante, tal como permite el art. 106.3 del RUCYL.

5.4 ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

La dimensión de los espacios libres públicos se obtiene a partir de la superficie construible en el uso predominante.

Por lo tanto, la superficie mínima asignable, según lo dispuesto en el artículo 44.1c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, para suelo urbano no consolidado, 10 m² de espacios libres públicos cada 100 m² construibles en el uso predominante, que en este caso sería de :

$$10\% \times 12.576,86 \text{ m}^2 = 1.257,69 \text{ m}^2$$

La superficie destinada a espacios libres públicos es de 2.564,77 m², superior a la señalada como mínima por la Ley de Urbanismo modificada por la Ley 4/2008.

La superficie de espacio libre se distribuye en tres parcelas, contando todas ellas con una superficie mayor de 500 m², donde se inscribe un círculo de 20 metros de diámetro, cumpliendo por tanto el artículo 105.2 b del RUCYL.

El porcentaje destinado a la plantación de espacios vegetales no será inferior al 50% de su superficie, reservando 200 m² como mínimo para áreas especiales de juego infantil. El Proyecto de Actuación deberá contemplar el ajardinamiento y la dotación de mobiliario urbano para estos espacios.

5.5 APARCAMIENTOS PÚBLICOS

En la Ley de urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, se prevé al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles en el uso predominante:

$$12.576,86 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 126 \text{ plazas}$$

Se proyectan 128 plazas, de las cuales cuatro deberán ser para personas con movilidad reducida, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 44.1.b de la Ley de Urbanismo y la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

Según el artículo 104.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la superficie total de aparcamiento se determinará tomando como referencia una plaza de 10 m². Al menos el 25% deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público (artículo 104.3 del RUCYL).

Este Estudio de Detalle prevé que todos los aparcamientos (128 plazas) se ubiquen en terreno de uso y dominio público (viales), cumpliendo el artículo 104.3 del Reglamento de Urbanismo, por lo que se reserva una superficie de 1.280,00 m² para tal fin (10 m² por plaza).

5.6 NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

Según la Ley 3/1998 de 24 de junio y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras, se reservará 1 plaza de aparcamiento para minusválidos cada 40 o fracción adicional.

En esta actuación se proyectan 128 plazas situadas en viales, de las cuales 4 serán para minusválidos, con área de plaza y acercamiento de dimensiones indicadas en el artículo 5 de dicha normativa.

Las aceras previstas contarán con 1,20 metros de anchura mínima, cumpliendo el artículo 16.1 del Reglamento de accesibilidad.

El proyecto de Urbanización que se redactará aplicando las determinaciones de este Estudio de Detalle se adecuará a lo estipulado en el capítulo II, Barreras Urbanísticas, del citado Reglamento, y en especial a lo dispuesto sobre vados para paso de peatones y pavimentos de los mismos, en los artículos 23 y 24.

5.7 CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, se conectará el ámbito de actuación con los sistemas generales existentes, quedando previstas a este respecto las siguientes actuaciones:

- Punto de conexión con la Carretera de Navas de Oro, mediante carril de aceleración, de acuerdo con las instrucciones de la Diputación Provincial de Segovia.
- Construcción de aceras para el tránsito peatonal que conecten con las existentes en la calle del Batán y las de la carretera de Navas de Oro, en su tramo más cercano al centro urbano.
- Conexión con todos los servicios urbanos necesarios, tal y como queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

6. GESTIÓN DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se desarrollará en una única Unidad de Actuación.

Si bien corresponde al Proyecto de Actuación el desarrollo de la Unidad de Actuación y el establecimiento del sistema de actuación correspondiente (art. 74.3 de la Ley de Urbanismo), a título indicativo el presente Estudio de Detalle propone el Sistema de Cooperación, considerándolo como el sistema de actuación más adecuado al ser el Ayuntamiento de Bernardos el propietario mayoritario de los terrenos (arts 83, 84 y 85 de la Ley de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008), aunque no el único.

7. RESUMEN EJECUTIVO

7.1 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Se adopta en este Estudio de Detalle la delimitación exacta de la U.E. nº 3 tras haber realizado un levantamiento topográfico de las parcelas catastrales 40033A001002120001TD y 40033A001002110001TR que forman el ámbito de actuación, obteniéndose así una superficie de 25.596 m² en lugar de los 25.300 m² previstos por las Normas Urbanísticas.

Se adjunta en la documentación gráfica el plano número 20, en el que se delimita el ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

7.2 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

No procede la suspensión de licencias urbanísticas al que se refiere el artículo 288 del RUCYL una vez la U.E. Nº 3 carece de los instrumentos de gestión urbanística que la desarrolle.

Se suspendería sin embargo la tramitación del instrumento de gestión urbanística de la U.E. Nº 3 en caso de que fuera presentado al Ayuntamiento, en las condiciones expresadas en el artículo 288 del citado cuerpo reglamentario.

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

La ampliación del viario público del municipio en 6.715,45 m², la de los espacios libres públicos en 2.564,77 m² y el incremento del número de viviendas previstas en aproximadamente 61 afecta al Ayuntamiento de Bernardos en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la prestación de los servicios resultantes, si bien en un grado ínfimo.

Hay que señalar que de la nueva ordenación se deriva una disminución de superficie dedicada a viario público, equipamiento, espacio libre público y número máximo de viviendas previstas con

respecto al planeamiento actualmente vigente, por lo que el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la presentación de los servicios resultantes será menor.

La pequeña entidad de la actuación en cuanto a incrementos de edificación y población no hará necesaria la puesta en marcha de nuevos servicios a prestar.

Por último, no se prevé que las actuaciones aquí contempladas puedan afectar a otras administraciones.

8.2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A LOS USOS PRODUCTIVOS

El trazado del viario del Sector se adapta a la topografía existente, no resultando necesario la realización de grandes actuaciones de movimiento de tierras, tal como se puede observar en los planos número 2, 11 y 12.

La ordenación propuesta permite la existencia de parcelas con fondos adecuados (Véase plano número 14) a la construcción de viviendas unifamiliares y su ubicación en el casco urbano es, aunque periférica, próxima a las vías de acceso así como a los equipamientos existentes.

CAPITULO 3. NORMATIVA

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto de la Normativa del Estudio de Detalle

Esta normativa tiene como objeto la regulación del uso del suelo y definición de los elementos necesarios para la urbanización, construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en el ámbito de la actuación.

Salvo indicación contraria expresa, las determinaciones contenidas en esta Normativa y/o en la documentación gráfica se consideran vinculantes, siendo de aplicación las Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos, con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no reguladas en el presente documento.

Art. 2. Contenido Documental

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

Cap. 1. Memoria Informativa.

Cap. 2. Memoria Vinculante.

Cap. 3. Normativa.

Cap. 4. Estudio económico.

Anexos.

Planos.

Art. 3. Vigencia del Estudio de Detalle

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 y el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial, y de la Provincia con el texto de la memoria vinculante y de la normativa, así como relación de todos los demás documentos que integran el Estudio de Detalle. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

La posible modificación de sus contenidos en materia de aprovechamiento, reservas de suelo para dotaciones o trazado de su red viaria estructural, se atenderá a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, en lo referente a la revisión y modificación.

Art. 4. Efectos del Estudio de Detalle

La entrada en vigor del Estudio de Detalle le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Legislación Urbanística vigente, como por el planeamiento de rango superior que desarrolla.

2. INTERPRETACION DE LA NORMATIVA

Art. 5. Normas de interpretación

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Estudio de Detalle corresponden al Ayuntamiento de Bernardos, a través de sus servicios técnicos.

Si se observasen discrepancias entre varios documentos de este Estudio de Detalle u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, se atenderá a lo señalado en el artículo 176 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas Municipales de Bernardos que en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Estudio de Detalle, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de éste.

Art. 6. Interpretación de la normativa gráfica

La normativa gráfica del presente Estudio de Detalle se compone de los siguientes planos:

- Planos de información. Diferentes escalas. De carácter informativo, donde se indica la situación geográfica del ámbito de actuación con respecto al casco urbano, la ordenación general recogida en las NNSS., el estado y uso de los terrenos existentes, la estructura de la propiedad, las dotaciones urbanísticas existentes, etc.

- Planos de ordenación. Escala 1/300 y 1/500. Con carácter vinculante, donde se determina la estructura urbana propuesta para el Sector: zonificación, reservas de suelo para espacios libres públicos, definición de manzanas, calificación del suelo, condiciones de ubicación de las edificaciones y red viaria peatonal y rodada incluyendo la definición de rasantes.
- Plano de parcelación prevista. Escala 1/500. Con carácter meramente indicativo y no vinculante.
- Planos de servicios urbanos. Escala 1/500. Con carácter indicativo señalando a nivel de esquema los trazados y principales determinaciones de distintas redes así como la conexión de las mismas con los servicios urbanos existentes. El Proyecto de Actuación definirá con detalle las redes de instalaciones tomando como base los esquemas aquí descritos, que pueden llegar a ser modificados por indicación de los Servicios Técnicos Municipales y las compañías suministradoras.
- Plano de delimitación de unidades de actuación. Escala 1/500. Con carácter vinculante, señalando la única unidad de actuación.

3. REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SECTOR

Art. 7. Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle corresponde a la Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, tal y como queda establecido en las Normas Urbanísticas de Bernardos.

Art. 8. Calificación del suelo

En la Ordenación del Sector a desarrollar se han tenido en cuenta los siguientes usos del suelo:

- Suelo de uso residencial unifamiliar en hilera, pareada y aislada.
- Espacios libres de uso y dominio público.
- Equipamiento público.
- Servicios urbanos.
- Red viaria y aparcamientos.

4. GESTION Y DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Art. 9. Delimitación de unidades de actuación

Conforme a lo establecido en el artículo 73 de la Ley de Urbanismo, se determina la existencia de una única Unidad de Actuación cuya delimitación coincide con la delimitación del Sector.

La Unidad de Actuación habrá de gestionarse como Actuación Integrada, conforme a las previsiones del correspondiente Proyecto de Actuación, que habrá de redactarse como requisito imprescindible para su desarrollo (art. 72 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 y art. 234 del RUCYL).

El sistema de Actuación para el desarrollo de la unidad se establecerá en el Proyecto de Actuación (art. 74.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, y art. 241 del RUCYL), no obstante y dado que el Ayuntamiento de Bernardos es el propietario mayoritario de los terrenos, el sistema que se propone es el de Cooperación.

Art. 10. Proyectos de Actuación

En el desarrollo del presente Estudio de Detalle será necesaria la elaboración y aprobación de un Proyecto de Actuación. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley de Urbanismo, de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, y en el Reglamento que la regula.

El Proyecto de Actuación contendrá necesariamente la parcelación y la definición técnica de las obras de urbanización, en correspondencia con los apartados b) y c) del mencionado artículo 75.3.3., cumpliendo todas las determinaciones urbanísticas de la presente normativa.

La parcelación prevista representada en los planos de este Estudio de Detalle será indicativa. El Proyecto de Actuación podrá desarrollar otro tipo de estructura parcelaria, siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.

Art. 11. Proyectos de urbanización

Conforme a lo previsto en el apartado c) del artículo 75.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, el Proyecto de Actuación contendrá el proyecto de Urbanización.

Las rasantes determinadas en el Estudio de Detalle podrán ser ligeramente modificadas si así fuera necesario para la correcta solución de las infraestructuras del ámbito, todo ello de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar no sólo la urbanización interior de esta unidad, sino también la prolongación de las redes de servicios hasta los puntos de conexión con la red, así como la adecuación del espacio existente entre la calzada de la carretera de Navas de Oro y el límite de la Unidad de Actuación.

Art. 12. Infraestructuras generales y conexiones exteriores

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la ejecución de una serie de actuaciones de conexión para poder garantizar un nivel de servicio adecuado a las edificaciones previstas en el Sector:

1. Creación de punto de acceso a la Carretera de Navas de Oro mediante carril de aceleración, de acuerdo con las instrucciones de la Diputación Provincial de Segovia.
2. Anulación de la red existente de saneamiento que atraviesa el Sector.
3. Creación de nueva red de saneamiento en el ámbito de actuación conectando con la red existente en la confluencia de la calle del Batán con la carretera de Navas de Oro y en el extremo sureste del Sector.
4. Desviación de la red existente de saneamiento que discurre paralela a la carretera de Navas de Oro.
5. Conexión de la red de agua potable en el ramal existente en la confluencia de la calle del Batán con la Carretera de Navas de Oro anulando la red existente que atraviesa el ámbito de actuación .
6. Conexión a la red de baja tensión desde el centro de transformación que existe en el ámbito de actuación.
7. Conexión a la red de telefonía existente en la calle del Batán.
8. Recogido de aguas pluviales en el borde de la calzada de la carretera de Navas de Oro, conduciéndolas a cauce natural.

Art. 13. Licencias y autorizaciones

Quedan reguladas por las determinaciones de las N.U.M. de Bernardos y la legislación de rango superior.

5. ORDENANZAS DE USO DEL SUELO

Art. 14. Generalidades

Las ordenanzas de uso del Suelo desarrolladas en el presente capítulo regulan las determinaciones sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del Estudio de Detalle.

Art. 15. Definición

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Ampliación del Casco Urbano, grado 3 (A.C. III).
- Ampliación del Casco Urbano, grado 4 (A.C. IV).
- Ampliación del Casco Urbano, grado 5 (A.C. V).
- Zonas verdes, grado 2. (Z.V. II).

Art. 16. Ampliación del casco urbano, grado 3 (A.C.III)

Art. 16.1. Ámbito y definición. Tipologías permitidas.

Corresponde a las áreas de expansión del casco urbano con predominio del uso residencial unifamiliar en edificios de una o dos plantas de altura, dispuestos de manera aislada o pareada.

Resulta de aplicación en las zonas así señaladas en los planos de ordenación.

Art. 16.2. Parcela mínima.

Cada parcela deberá cumplir simultáneamente las siguientes condiciones mínimas:

- La superficie mínima de parcela será de 375 m².
- Frente mínimo a fachada de 12,00 metros.

Sólo se autorizará la segregación de parcelas que puedan albergar al menos una vivienda por lo que, además de las condiciones de superficie y frente mínimos señaladas, las nuevas parcelaciones se atenderán al número máximo de viviendas asignadas a cada finca por el Proyecto de Actuación.

Art. 16.3. Uso principal.

El uso principal es el residencial unifamiliar, pudiendo ubicarse un máximo de una vivienda en cada parcela, independientemente de su tamaño.

Art. 16.4. Usos complementarios.

- Garajes-aparcamientos, almacenes, bodegas o trasteros anejos a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Industria y oficinas. Se admite únicamente, en su clase de taller doméstico u oficina, con una superficie útil máxima de 30 m², uso siempre complementario de la vivienda y en ningún caso exclusivo, con una densidad máxima de 200 W/m², y nivel sonoro medio en los espacios contiguos, de 40 dba de 8 de la mañana a 9 de la noche, debiendo ser nulo a partir de dicha hora.

16.5. Usos prohibidos.

Todos los restantes.

16.6. Edificación.

Los edificios se dispondrán de forma aislada dentro de la parcela, con los retranqueos mínimos permitidos; o pareados, con una de las propiedades colindantes, siempre de mutuo y explícito acuerdo, o con construcción simultánea de ambos edificios. (Se deberá aportar acuerdo firmado por ambos propietarios con la solicitud de licencia urbanística en el que aceptan parear sus viviendas).

Art. 16.7. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se establece en 0,61 m²/m² en parcelas de superficie inferior a 500 m². En parcelas de superficie superior a 500 m² la edificabilidad máxima será de 0,40 m²/m².

Art. 16.8. Alineaciones y retranqueos.

1. Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación deberá construirse con el plano de fachada de la planta baja sobre la alineación oficial interior definida en los planos de Ordenación, permitiéndose un retranqueo máximo de 2/3 del frente de fachada respecto de aquella para la creación de porches o espacios de acceso. Se permite el retranqueo libre de la planta superior sobre la baja.

2. Posición respecto a los linderos laterales.

La edificación principal en viviendas aisladas presentará un retranqueo de al menos 3,00 metros a sus linderos laterales.

En viviendas pareadas el retranqueo mínimo será de 3,00 metros a uno de sus linderos laterales.

3. Posición respecto al lindero posterior.

La edificación principal se separará del lindero posterior una distancia de 5 metros como mínimo.

Podrán adosarse al lindero posterior construcciones complementarias al uso principal de vivienda, tales como garajes, almacenes, bodegas y trasteros, en las siguientes condiciones:

- a) En planta baja con una altura máxima de 3,00 metros, respecto del vial posterior en caso de existir o bien en caso contrario, de la rasante del patio.
- b) Se podrá ocupar un máximo del 50% del frente de fachada con un máximo de 6,00 metros, cerrando el resto con cierres de parcela.

4. Medianerías.

Los testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse, cuando queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada.

Art. 16.9. Ocupación.

La ocupación máxima permitida, vendrá definida por la alineación exterior y los retranqueos establecidos en el artículo 16.8.

Art. 16.10 Alturas.

Será de dos plantas (B+1) y 7,00 metros a la cara inferior del alero en el cuerpo principal. Caso de no existir alero, la altura se medirá 20 cm por debajo del borde exterior de la teja o pizarra.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera, tomando el punto medio del frente de fachada.

En las parcelas que cuenten con fachada a la Carretera de Navas de Oro se medirá la altura desde la rasante de esta vía o acera si la hubiera.

La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 metros en plantas sobre rasante.

Art. 16.11. Bajo cubierta.

El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial o auxiliar al mismo (desván).

El bajo cubierta no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema dúplex y sin posibilidad de desarrollo de usos autónomos en dichos espacios.

El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad computando a partir de una altura libre de 1,50 metros.

En la fachada principal se permitirán ventanas de cubierta integradas en el faldón, con un máximo del 5% de la superficie de éste.

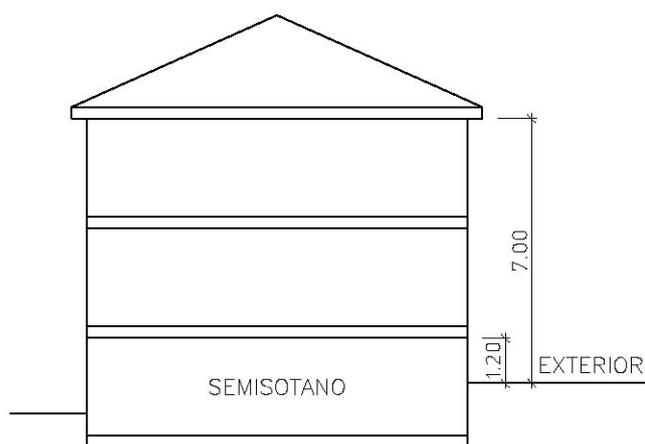
En la fachada posterior se admiten buhardillas o mansardas de pequeño tamaño (máximo 1,80 metros medido entre paramentos exteriores) separadas entre sí al menos la misma distancia que su anchura.

Art. 16.12. Sótanos y semisótanos.

Se autoriza en el área de ubicación de la edificación la disposición de sótanos de una planta como máximo, destinado a aparcamiento, instalaciones o almacén y sin computar a efectos de edificabilidad.

Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones, siempre y cuando la distancia existente desde la cara baja del forjado de planta baja hasta la rasante de la vía o acera si la hubiera en la fachada principal no sobrepase 1,20 metros, computando íntegramente su superficie a efectos de edificabilidad en caso de superarse esta altura.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.



Art. 16.13. Aparcamientos.

Será obligatorio la disposición dentro de la parcela de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

Queda prohibida la apertura de puertas de garaje en las fachadas situadas en la carretera de Navas de Oro. Las puertas de las cancelas situadas en la alineación oficial de la citada carretera tendrán una anchura máxima de 1,50 metros.

Art. 16.14. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta zona:

- Vuelos: Se autorizan todo tipo de vuelos que podrán sobresalir un máximo de 50 cm sobre las bandas de retranqueo.

- Composición de fachada: La composición de fachada será libre, con uso de materiales característicos de la tipología de Bernardos, revocos y aplacados, quedando expresamente prohibidos la fábrica de ladrillo cara vista y los aplacados cerámicos.
- Cierres de parcela: El cierre de parcela será obligatorio en todas las alineaciones exteriores.
La superficie ciega de cerramiento exterior no podrá superar 1,00 metro de altura salvo en pilastras y paños para la disposición de los armarios de acometidas.
El resto del cerramiento hasta una altura máxima de 2,20 metros podrá ser realizado con verjas metálicas o cierres vegetales.
- Los vallados entre parcelas contarán con una altura máxima de 2,20 metros desde la rasante del patio, pudiendo ser opacos.
- Cubiertas: La pendiente máxima de la cubierta será de 24,23° (45%).
El vuelo máximo del alero sobre las fachadas será de 0,50 metros y su espesor máximo de 0,30 metros.
El material de cubrición será teja en todas sus variantes o pizarra, excepto en cubiertas planas, que no serán en ningún caso mayoritarias.
Los captadores solares se integrarán en los faldones de cubierta, debiendo disponerse paralelos a éstos.

Art. 17. Ampliación del casco urbano, grado 4 (A.C.IV)

Art. 17.1. Ámbito y definición. Tipologías permitidas.

Corresponde a las áreas de expansión del casco urbano con predominio del uso residencial unifamiliar en edificios de una o dos plantas de altura, dispuestas en hilera.

Resulta de aplicación en las zonas así señaladas en los planos de ordenación.

Art. 17.2. Parcela mínima.

Cada parcela deberá cumplir simultáneamente las siguientes condiciones mínimas:

- La superficie mínima de parcela será de 180 m².
- Frente mínimo a fachada de 7,50 metros.

Sólo se autorizará la segregación de parcelas que puedan albergar al menos una vivienda por lo que, además de las condiciones de superficie y frente mínimos señaladas, las nuevas parcelaciones se atenderán al número máximo de viviendas asignadas a cada finca por el Proyecto de Actuación.

Art. 17.3. Uso principal.

El uso principal es el residencial unifamiliar, pudiendo ubicarse un máximo de una vivienda en cada parcela, independientemente de su tamaño.

Art. 17.4. Usos complementarios.

- Garajes-aparcamientos, almacenes, bodegas o trasteros anejos a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Industria y oficinas. Se admite únicamente, en su clase de taller doméstico u oficina, con una superficie útil máxima de 30 m², uso siempre complementario de la vivienda y en ningún caso exclusivo, con una densidad máxima de 200 W/m², y nivel sonoro medio en los espacios contiguos, de 40 dba de 8 de la mañana a 9 de la noche, debiendo ser nulo a partir de dicha hora.

Art. 17.5. Usos prohibidos.

Todos los restantes.

Art. 17.6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se establece en 1,00 m²/m².

Art. 17.7. Alineaciones y retranqueos.

1. Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación deberá construirse con el plano de fachada de la planta baja sobre la alineación oficial interior definida en los planos de Ordenación, permitiéndose un retranqueo máximo de 2/3 del frente de fachada respecto de aquella para la creación de porches o espacios de acceso. Se permite el retranqueo libre de la planta superior sobre la baja.

2. Posición respecto a los linderos laterales.

La edificación principal se adosará a los linderos laterales.

3. Posición respecto al lindero posterior.

La edificación principal se separará del lindero posterior una distancia de 5 metros como mínimo.

Podrán adosarse al lindero posterior construcciones complementarias al uso principal de vivienda, tales como garajes, almacenes, bodegas y trasteros, en las siguientes condiciones:

- a) En planta baja con una altura máxima de 3,00 metros, respecto del vial posterior en caso de existir o bien en caso contrario, de la rasante del patio.
- b) Se podrá ocupar un máximo del 50% del frente de fachada con un máximo de 6,00 metros, cerrando el resto con cierres de parcela.

4. Medianerías.

Los testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse, cuando queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada.

Art. 17.8. Ocupación.

La ocupación máxima permitida, vendrá definida por la alineación exterior y los retranqueos establecidos en el artículo 17.7.

Art. 17.9. Alturas.

Será de dos plantas (B+1) y 7,00 metros a la cara inferior del alero en el cuerpo principal. Caso de no existir alero, la altura se medirá 20 cm por debajo del borde exterior de la teja o pizarra.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera, tomando el punto medio del frente de fachada.

La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 metros en plantas sobre rasante.

Art. 17.10. Bajo cubierta.

El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial o auxiliar al mismo (desván).

El bajo cubierta no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema dúplex y sin posibilidad de desarrollo de usos autónomos en dichos espacios.

El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad computando a partir de una altura libre de 1,50 metros.

En la fachada principal se permitirán ventanas de cubierta integradas en el faldón, con un máximo del 5% de la superficie de éste.

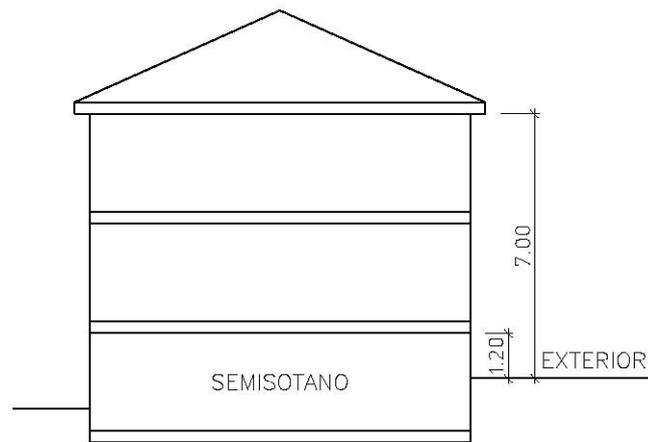
En la fachada posterior se admiten buhardillas o mansardas de pequeño tamaño (máximo 1,80 metros medido entre paramentos exteriores) separadas entre sí al menos la misma distancia que su anchura.

Art. 17.11. Sótanos y semisótanos.

Se autoriza en el área de ubicación de la edificación la disposición de sótanos de una planta como máximo, destinado a aparcamiento, instalaciones o almacén y sin computar a efectos de edificabilidad.

Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones, siempre y cuando la distancia existente desde la cara baja del forjado de planta baja hasta la rasante de la vía o acera si la hubiera en la fachada principal no sobrepase 1,20 metros, computando íntegramente su superficie a efectos de edificabilidad en caso de superarse esta altura.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.



Art. 17.12. Aparcamientos.

Será obligatorio la disposición dentro de la parcela de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

Art. 17.13. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta zona:

- Vuelos: Se autorizan todo tipo de vuelos que podrán sobresalir un máximo de 50 cm sobre las bandas de retranqueos.
- Composición de fachada: La composición de fachada será libre, con uso de materiales característicos de la tipología de Bernardos, revocos y aplacados, quedando expresamente prohibidos la fábrica de ladrillo cara vista y los aplacados cerámicos.
- Cierres de parcela: El cierre de parcela será obligatorio en todas las alineaciones exteriores.

La superficie ciega de cerramiento exterior no podrá superar 1,00 metro de altura salvo en pilastras y paños para la disposición de los armarios de acometidas.

El resto del cerramiento hasta una altura máxima de 2,20 metros podrá ser realizado con verjas metálicas o cierres vegetales.

- Los vallados entre parcelas contarán con una altura máxima de 2,20 metros desde la rasante del patio, pudiendo ser opacos.
- Cubiertas: La pendiente máxima de la cubierta será de 24,23° (45%).
El vuelo máximo del alero sobre las fachadas será de 0,50 metros y su espesor máximo de 0,30 metros.

El material de cubrición será teja en todas sus variantes o pizarra, excepto en cubiertas planas, que no serán en ningún caso mayoritarias.

Los captadores solares se integrarán en los faldones de cubierta, debiendo disponerse paralelos a éstos.

Art. 18. Ampliación del casco urbano, grado 5 (A.C.V)

Art. 18.1. Ámbito y definición. Tipologías permitidas.

Corresponde a las áreas de expansión del casco urbano con predominio del uso residencial en edificios de una o dos plantas de altura, para viviendas adosadas o en bloque con algún régimen de protección.

Resulta de aplicación en las zonas así señaladas en los planos de ordenación.

Art. 18.2. Parcela mínima.

Cada parcela deberá cumplir simultáneamente las siguientes condiciones mínimas:

- La superficie mínima de parcela será de 140 m².
- Frente mínimo a fachada de 6,00 metros.

Sólo se autorizará la segregación de parcelas que puedan albergar al menos una vivienda por lo que, además de las condiciones de superficie y frente mínimos señaladas, las nuevas parcelaciones se atenderán al número máximo de viviendas asignadas a cada finca por el Proyecto de Actuación.

Art. 18.3. Uso principal.

El uso principal es el residencial en vivienda unifamiliar o colectiva con algún régimen de protección.

Art. 18.4. Usos complementarios.

- Garajes-aparcamientos, almacenes, bodegas o trasteros anejos a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Industria y oficinas. Se admite únicamente, en su clase de taller doméstico u oficina, con una superficie útil máxima de 30 m², uso siempre complementario de la vivienda y en ningún caso exclusivo, con una densidad máxima de 200 W/m², y nivel sonoro medio en los espacios contiguos, de 40 dba de 8 de la mañana a 9 de la noche, debiendo ser nulo a partir de dicha hora.

Art. 18.5. Usos prohibidos.

Todos los restantes.

Art. 18.6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se establece en 1,10 m²/m².

Art. 18.7. Alineaciones y retranqueos.

1. Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación deberá construirse con el plano de fachada de la planta baja sobre la alineación oficial interior definida en los planos de Ordenación, permitiéndose un retranqueo máximo de 2/3 del frente de fachada respecto de aquella para la creación de porches o espacios de acceso. Se permite el retranqueo libre de la planta superior sobre la baja.

2. Posición respecto a los linderos laterales.

La edificación principal se adosará a los linderos laterales.

3. Posición respecto al lindero posterior.

La edificación principal se separará del lindero posterior una distancia de 5 metros como mínimo.

Podrán adosarse al lindero posterior construcciones complementarias al uso principal de vivienda , tales como garajes, almacenes, bodegas y trasteros, en las siguientes condiciones:

- a) En planta baja con una altura máxima de 3,00 metros, respecto del vial posterior en caso de existir o bien en caso contrario, de la rasante del patio.
- b) Se podrá ocupar un máximo del 50% del frente de fachada con un máximo de 6,00 metros, cerrando el resto con cierres de parcela.

4. Medianerías.

Los testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse, cuando queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada.

Art. 18.8. Ocupación.

La ocupación máxima permitida, vendrá definida por la alineación exterior y los retranqueos establecidos en el artículo 18.7.

Art. 18.9. Alturas.

Será de dos plantas (B+1) y 7,00 metros a la cara inferior del alero en el cuerpo principal. Caso de no existir alero, la altura se medirá 20 cm por debajo del borde exterior de la teja o pizarra.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera, tomando el punto medio del frente de fachada.

La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 metros en plantas sobre rasante.

Art. 18.10. Bajo cubierta.

El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial o auxiliar al mismo (desván).

El bajo cubierta no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema dúplex y sin posibilidad de desarrollo de usos autónomos en dichos espacios.

El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad computando a partir de una altura libre de 1,50 metros.

En la fachada principal se permitirán ventanas de cubierta integradas en el faldón, con un máximo del 5% de la superficie de éste.

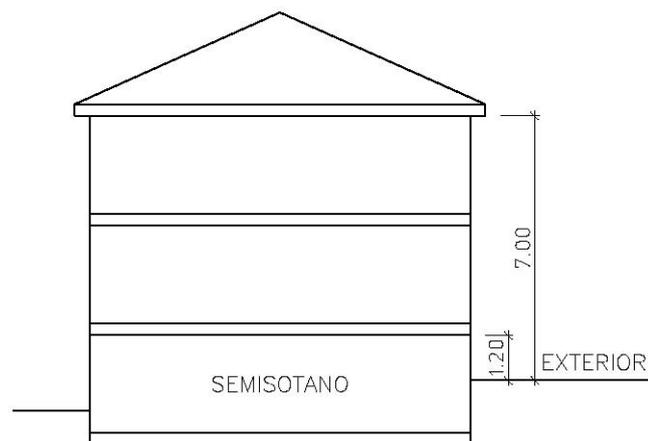
En la fachada posterior se admiten buhardillas o mansardas de pequeño tamaño (máximo 1,80 metros medido entre paramentos exteriores) separadas entre sí al menos la misma distancia que su anchura.

Art. 18.11. Sótanos y semisótanos.

Se autoriza en el área de ubicación de la edificación la disposición de sótanos de una planta como máximo, destinado a aparcamiento, instalaciones o almacén y sin computar a efectos de edificabilidad.

Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones, siempre y cuando la distancia existente desde la cara baja del forjado de planta baja hasta la rasante de la vía o acera si la hubiera en la fachada principal no sobrepase 1,20 metros, computando íntegramente su superficie a efectos de edificabilidad en caso de superarse esta altura.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.



Art. 18.12. Aparcamientos.

Será obligatorio la disposición dentro de la parcela de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

Art. 18.13. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta zona:

- Vuelos: Se autorizan todo tipo de vuelos que podrán sobresalir un máximo de 50 cm sobre las bandas de retranqueos.
- Composición de fachada: La composición de fachada será libre, con uso de materiales característicos de la tipología de Bernardos, revocos y aplacados, quedando expresamente prohibidos la fábrica de ladrillo cara vista y los aplacados cerámicos.
- Cierres de parcela: El cierre de parcela será obligatorio en todas las alineaciones exteriores.

La superficie ciega de cerramiento exterior no podrá superar 1,00 metro de altura salvo en pilastras y paños para la disposición de los armarios de acometidas.

El resto del cerramiento hasta una altura máxima de 2,20 metros podrá ser realizado con verjas metálicas o cierres vegetales.

- Los vallados entre parcelas contarán con una altura máxima de 2,20 metros desde la rasante del patio, pudiendo ser opacos.
- Cubiertas: La pendiente máxima de la cubierta será de 24,23° (45%).

El vuelo máximo del alero sobre las fachadas será de 0,50 metros y su espesor máximo de 0,30 metros.

El material de cubrición será teja en todas sus variantes o pizarra, excepto en cubiertas planas, que no serán en ningún caso mayoritarias.

Los captadores solares se integrarán en los faldones de cubierta, debiendo disponerse paralelos a éstos.

Art. 19. Zonas verdes, grado 2 (Z.V.II)

Art. 19.1. Ámbito y definición

Son espacios libres de uso y dominio público, destinados a la expansión y recreo de la población.

Art. 19.2. Parcela mínima

No se señala parcela mínima. No se permiten segregaciones posteriores .

Art. 19.3. Uso principal

Parques y jardines.

Art. 19.4. Usos complementarios

Área para juegos de niños.

Art. 19.5. Usos prohibidos

Todos los restantes.

Art. 19.6. Edificabilidad

Estos espacios carecen de edificabilidad propiamente dicha, si bien se admiten pequeñas construcciones de carácter permanente y al servicio del uso principal: kioscos, templetos, casetas de jardinero, etc.

Art. 19.7. Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no superará el 1,00% sobre parcela neta, a fin de permitirse instalaciones inherentes a su función.

Art. 19.8. Altura máxima de la edificación

Será de una planta y 3,00 metros a la línea de cornisa. Excepcionalmente se podrá sobrepasar esta altura, debiendo contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 20. Servicios urbanos (S.U.)

Art. 20.1. Ámbito y definición

Corresponde con la parcela incluida en el Sector donde se ubica el centro de transformación.

Art. 20.2. Parcela mínima

No se señala parcela mínima. No se permiten segregaciones posteriores.

Art. 20.3. Uso principal

Servicios urbanos.

Art. 20.4. Usos complementarios

No se señalan.

Art. 20.5. Usos prohibidos.

Todos los restantes.

Art. 20.6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se establece en 0,60 m²/m².

Art. 20.7. Ocupación.

La ocupación máxima se establece en un 60%.

Art. 20.8. Altura máxima de la edificación.

Será de una planta y 3,00 metros a la línea de cornisa.

.

CAPITULO 4. ESTUDIO ECONOMICO

1. PROGRAMACION. PLAN DE ETAPAS

1.1. ETAPAS DE EJECUCION

Para la ejecución del Estudio de Detalle no se hace precisa la fragmentación por fases o etapas de la urbanización, aunque el Proyecto de Urbanización, en función de sus criterios, podrá prever un máximo de dos fases, siempre que la primera fase disponga de 100% de los servicios Urbanísticos precisos para la concreción del aprovechamiento Urbanístico correspondiente a las parcelas afectadas.

1.2. PLAZOS DE EJECUCION

El plazo máximo previsto para el inicio de las obras de Urbanización es de dos años desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.

El Proyecto de Urbanización, determinará concretando, e incluso modificando, algunas de las determinaciones técnicas de las obras a ejecutar si, justificadamente, fuesen más adecuadas las soluciones propuestas que las aquí previstas.

Así mismo, podrá periodificar en el tiempo la ejecución definitiva de la pavimentación de los viales como garantía de mantenimiento de su integridad durante el periodo de construcción de la edificación, debiendo señalarse un plazo máximo de inicio de ejecución de la pavimentación definitiva, en todo caso inferior a 4 años desde la aprobación del proyecto.

2. VALORACION

2.1. GASTOS DE EJECUCION MATERIAL DE LA URBANIZACION

Son los comprendidos en el artículo 198.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) Ejecución o regularización de las vías públicas.
- b) Ejecución, ampliación y conclusión de los servicios urbanos.
- c) Ejecución de los espacios libres públicos.

RESUMEN GENERAL POR CAPITULOS

1. Actuaciones previas y movimiento de tierras.....	47.788,08 €
2. Red de saneamiento.....	35.841,06 €
3. Red de abastecimiento.....	25.885,21 €
4. Red de alumbrado público.....	56.549,23 €
5. Red de energía eléctrica.....	21.703,75 €
6. Red de telefonía.....	16.924,94 €
7. Pavimentaciones.....	169.846,80 €
8. Mobiliario urbano.....	4.380,57 €
9. Jardinería.....	3.384,99 €
10. Señalización.....	1.991,17 €
11. Gestión de residuos.....	3.982,34 €
12. Control de calidad.....	5.973,51 €
13. Seguridad y salud.....	3.982,34 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....	398.233,99 €
19% Gastos generales y beneficio industrial.....	75.664,46 €
SUMA.....	473.898,45 €
18% I.V.A.	85.301,72 €
TOTAL GASTOS DE EJECUCION MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	559.200,17 €

2.2. GASTOS COMPLEMENTARIOS

Son los comprendidos en el artículo 198.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se explicitan a continuación los gastos previstos en el apartado a) que comprenden los referentes a elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión, publicaciones y notificaciones legales, registro de la propiedad, etc. No se incluyen sin embargo gastos de indemnizaciones por no existir conceptos indemnizables ni los de conservación de la urbanización toda vez que el urbanizador es el propio Ayuntamiento de Bernardos.

HONORARIOS ESTIMADOS DE TÉCNICOS

		IVA 16%	IVA 18%
Levantamiento topográfico del Sector.....	1.000,00 €	160,00 €	
Estudio Geotécnico.....	2.500,00 €		450,00 €
Redacción Estudio de Detalle.....	8.500,00 €	1.360,00 €	
Redacción Proyecto de Actuación. Reparcelación	3.600,00 €		648,00 €
Redacción Proyecto de Actuación. Urbanización	9.050,00 €		1.629,00 €
Dirección de obra urbanización	3.880,00 €		698,40 €
Dirección de ejecución de obra urbanización.....	3.880,00 €		698,40 €
Redacción proyecto electrificación en baja tensión.....	4.230,00 €		761,40 €
Redacción proyecto de instalación de alumbrado público.....	1.090,00 €		196,20 €
Dirección de obra electrificación en baja tensión y alumbrado público.....	2.280,00 €		410,40 €
Topógrafo por replanteo y señalización de las parcelas resultantes.....	1.460,00 €		262,80 €
Estudio Básico y Coordinación de Seguridad y salud de urbanización.....	1.290,00 €		232,20 €
Total	42.760,00 €	1.520,16 €	5.986,98 €
Total honorarios de técnicos.....	50.267,14 €		

GASTOS DE PUBLICACIONES Y REGISTRO

Honorarios registro de la propiedad	8.482,50 €
Anuncios B.O.P. y periódico provincial	430,00 €
Anuncios contratación de obras B.O.C.y L.	60,00 €
Total publicaciones y registro.....	8.972,50 €
Total gastos complementarios.....	59.239,64 €

2.3. TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACION

Gastos de ejecución material	559.200,17 €
Gastos complementarios	59.239,64 €
Total gastos de urbanización.....	618.439,81 €

3. FINANCIACIÓN

La financiación de los costes correspondientes a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas en este Sector corresponden al Ayuntamiento de Bernardos como urbanizador. A tal efecto el proyecto de Actuación incluirá la acreditación de la existencia de una partida presupuestaria habilitada para incluir los gastos señalados.

Estos gastos se repercutirán sobre el resto de los propietarios de acuerdo con los coeficientes de participación establecidos en el Proyecto de Actuación.

En el caso de que el resto de propietarios llegaran a ser urbanizadores junto con el Ayuntamiento de Bernardos, se les solicitará una garantía de urbanización conforme al artículo 202 del RUCYL.

Bernardos, enero de 2011

Los arquitectos redactores,

Conforme: El promotor,

Fdo. Fernando Nieto Criado. Jesús Nieto Criado.

Ayuntamiento de Bernardos.

AYUNTAMIENTO DE BERNARDOS

**ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DE LA U.E. Nº 3 CON NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA**

ANEXOS

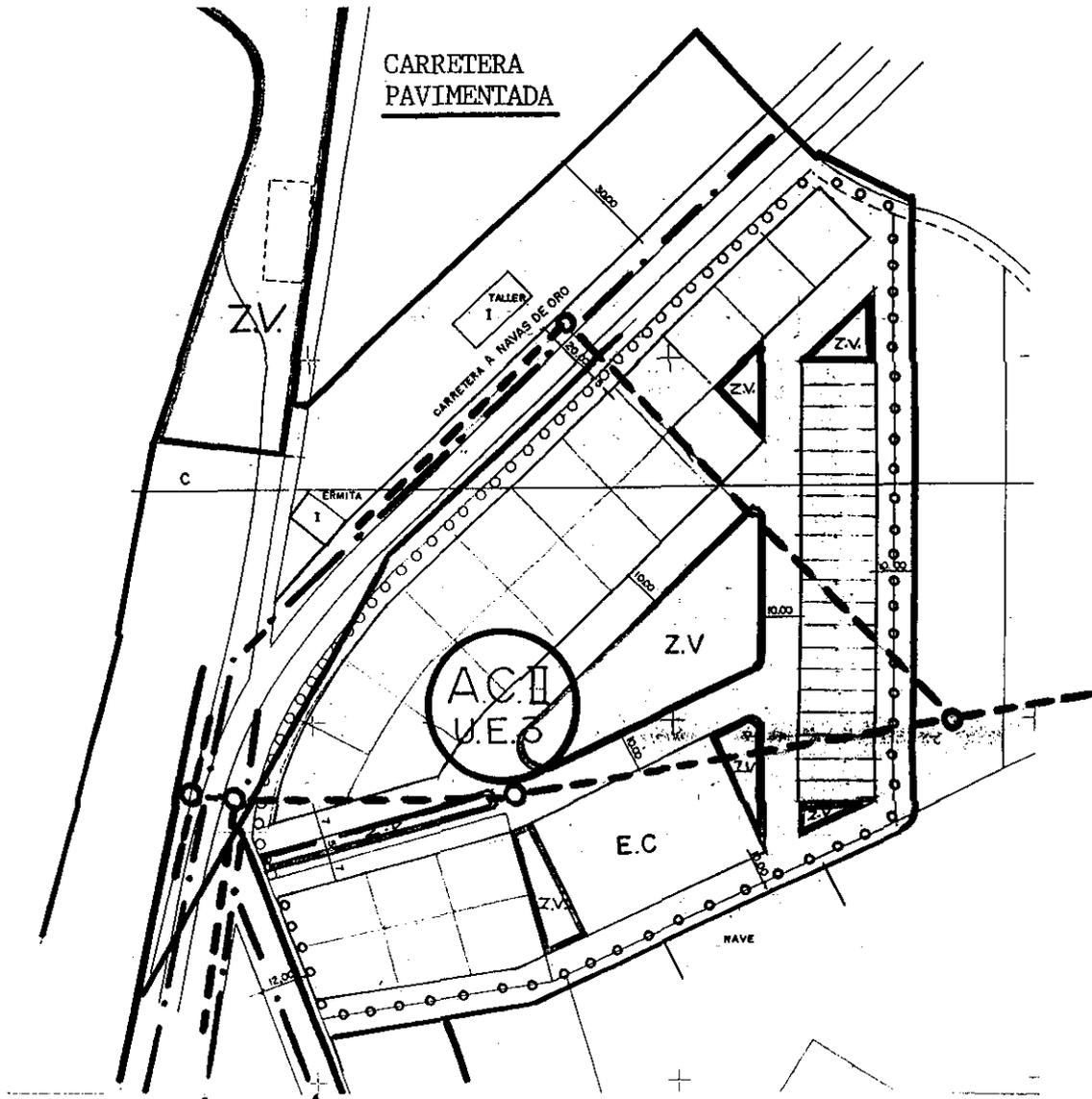
ENERO DE 2011

FERNANDO NIETO CRIADO, JESÚS NIETO CRIADO. ARQUITECTOS

ANEXO 1.

Copia de la ficha particularizada de planeamiento de la U.E. N° 3

DESCRIPCIÓN GRÁFICA U.E.3. UNIDAD DE ACTUACIÓN INTEGRADA
ESCALA 1/2.000



- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE ENERGÍA ELECTRICA

El Texto del presente documento
de forma *Provisional*
en Pleno en sesión celebrada el día...

14 MAR 2002

Bernardos, a 18 MAR 2002

El Secretario



El Texto del presente documento fué aprobado
de forma *Unicual*
en Pleno en sesión celebrada el día...

Mayo de 2001

Bernardos, a 4 JUN 2001

El Secretario

CONDICIONANTES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

NORMA QUE LO DESARROLLA: 2.(Residencial) y 3 (Equipamiento)



1.- **DEFINICIÓN OBJETO Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN INTEGRADA (U.E.3).**

La U.E.3., ubicada en suelo urbano no consolidado, se define como una Actuación Integrada sobre el ámbito delimitado gráficamente en la hoja anterior. Tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de su ámbito, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 18.3 y 4 de la LUCyL.

Se estima una superficie de 25.300 m², incluidos los viarios, excepto la mitad de la calle perimetral de los límites este y sureste, de propiedad privada, con un superficie estimada de 1.700 m². Lo que supone una superficie del ámbito de actuación de 27.000 m², equivalente a 2,7 Hectáreas.

2.- **PROPIEDAD.**

El ámbito de actuación de la Unidad de Actuación Integrada (U.E.3), coincide con el Sector 2. La superficie de su ámbito es propiedad Municipal, limitando las mismas con terrenos de propiedad privada, a los que afecta la mitad de la calle perimetral.

3.- **SERVIDUMBRES.**

No existen servidumbres aparentes, excepto el trazado del saneamiento municipal que cruza la Unidad de Actuación y que tendrá que ajustarse a la ordenación de la misma.

4.- **USO.**

Erial a pastos y terreno de labor.

5.- **EDIFICACIONES.**

No existen edificaciones en la Unidad de Ejecución. Lindante la parte Sureste de la delimitación de la Unidad con una nave de ovejas.

6.- **ACCESO.**

Por la Carretera de Navas de Oro.

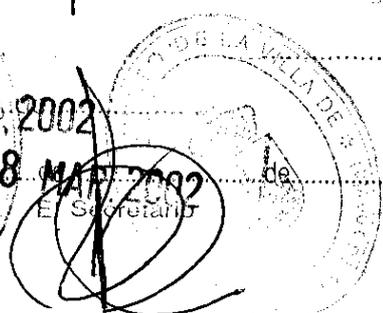
7.- **INFRAESTRUCTURAS.**

Por el interior de la Unidad, discurre una red de saneamiento que habrá que ajustar y modificar cuando se efectúe el replanteo de la parcelación. Bordeando la Unidad y por el margen de la carretera discurre la red de agua y de energía eléctrica.

En el desarrollo de la Unidad de Actuación Integrada se deben completar las infraestructuras y regular su conexión con las redes municipales.

El Texto del presente documento fué aprobado de forma *provisoria* por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día.....de.....

.....14 MAR. 2002.....
Bernardos, a.....18 MAR. 2002.....
E. Secretario



El Texto del presente documento fué aprobado de forma *Final* por este Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día.....30.....de.....

.....Navas de Oro.....
Bernardos, a.....4 JUN. 2005.....



(Continuación)

La Unidad de Ejecución está delimitada por su borde este y suroeste por una calle de 10,00 m. de anchura que discurre, una mitad de su anchura por terrenos municipales y la otra mitad por fincas de propiedad privada, afectando, incluso, su trazado a una nave de ganado ovino, que en lo que afecta al trazado de la calle se declara fuera de ordenación. El desarrollo y la urbanización de esta calle corresponden al Ayuntamiento obteniéndose la cesión de los terrenos particulares mediante el correspondiente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios, o en su defecto por el sistema de expropiación.



8.- RED VIARIA.

Se ha diseñado una calle de 5,00 m. de anchura paralela al trazado de la carretera que permita la conexión del parcelario sin necesidad de entorpecer el tráfico de la carretera local. Esta calle enlaza con una calle perimetral de 10,00 m. de anchura y con unas calles interiores del mismo ancho.

El acceso principal a la Unidad, se realiza mediante una calle de 19,00 m. de anchura.

9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El Ayuntamiento es el propietario único de los terrenos de la Unidad de Actuación Integrada, siendo por tanto el Urbanizador de la misma. La obtención de los terrenos de la mitad de la calle perimetral anteriormente definida, se realizará mediante convenio urbanístico o por el sistema de expropiación.

10.- APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS.(ART.36.1.c.3º LUCyL).

La LUCyL establece unas limitaciones en cuanto a densidad de edificación en los sectores de suelo urbano no consolidado, indicando en su artículo 36.1.c.3º, para los Municipios menores de 20.000 habitantes que no cuenten con Plan General, las siguientes limitaciones : 30 viviendas ó 5.000 m². cuadrados por hectárea.

En consecuencia, aplicándose estas limitaciones a la U.E.3, de una superficie de actuación de 27.000 m². equivalentes a 2,7 Ha., tendríamos los siguientes parámetros:

- 30 viviendas x 2,7 Ha. = 81 viviendas.
- 5.000 m². x 2,7 Ha. = 13.500 m². de máxima construcción.

11.- RESERVAS DE SUELO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 44.3.(LUCyL).

El artículo 44.3.a, de la LUCyL, establece que en suelo urbano no consolidado, se debe de prever al menos 10 metros por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, tanto para espacios libres públicos y para equipamiento. Además establece el artículo 44.3.b., que se debe de prever al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m². construidos en el uso predominante.

En consecuencia, la reserva de suelo para espacios libres y equipamiento será para cada uno de ellos :

$$(13.500 \text{ m}^2 \text{ construibles} * 10) / 100 = 1.350 \text{ m}^2. \text{ de suelo.}$$

El número de plazas de aparcamiento será de: $13.500 / 100 = 135$.

El Texto del presente documento fué aprobado de forma *transitoria* en Pleno en sesión celebrada el día de

14 MAR 2002

Bernardos, a 18 MAR 2002 de

El Secretario

El Texto del presente documento fué aprobado de forma *transitoria*, por este Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 30 de

Mayo de 2001

Bernardos, a 4 JUN 2001 de



12.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y RESERVAS DE SUELO.

Los usos establecidos en la Unidad de Ejecución son los siguientes:

1º.- USO RESIDENCIAL.

a) **Parcelas para vivienda unifamiliar aislada** con una superficie mínima de 300 m². y ancho mínimo de fachada de 15 m., con una edificabilidad de 1,104 m² techo/ m² suelo.

Se efectúa una reserva de suelo del orden de 9.600 m²., para un número de parcelas, aproximado de 31 a 32 parcelas. Su edificabilidad se establece en : 1,104 m² techo/ m² suelo. Lo que supone un superficie construida de:

$$- 9.600 \text{ m}^2. \text{ suelo} \times 1,104 \text{ m}^2. \text{t/m}^2. \text{ suelo} = 10.598 \text{ m}^2. \text{ construidos.}$$

El parcelario definido en la Unidad de Ejecución, es meramente orientativo.
Los restantes parámetros urbanísticos quedarán regulados por la Norma 2.

b) **Parcelas para viviendas sociales.** Se ha reservado una superficie de 2.400 m². para desarrollar un máximo de 20 viviendas sociales, con parcela mínima de 120 m². y un ancho mínimo de fachada de 5,50 m. y una edificabilidad de 1,2 m² techo/ m² suelo.

Resultando una edificabilidad máxima total de:

$$- 2,400 \text{ m}^2. \text{ suelo} \times 1,2 \text{ m}^2. \text{t/m}^2. \text{ suelo} = 2.880 \text{ m}^2. \text{ construidos}$$

c) **La superficie residencial construida será:**

$$10.598 + 2.880 = 13.478 \text{ m}^2. < 13.500 \text{ m}^2. \text{ (Art.36)}$$

El parcelario diseñado es orientativo y podrá ser modificado en el desarrollo de la Unidad, no obstante se han previsto un número máximo de 25 viviendas por hectárea inferior a las 30 viviendas/Ha, que autoriza el artículo 36.1.c.3º de la LUCyL.

2º. USO DE EQUIPAMIENTO GENERAL.

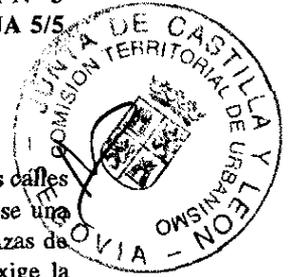
Se reserva una parcela de 2.000 m². para equipamiento general, sin definir el uso específico, que será el que defina en función de sus necesidades el Ayuntamiento, con los siguientes parámetros urbanísticos específicos:

- Ocupación máxima: 70% de la parcela.
- Altura máxima de la edificación: 7,30 m.
- Edificabilidad: 1,25 m² techo/m² suelo.

La reserva de suelo mínima que establece el artículo 44.3.a. de la LUCyL, es de 1.350 m²., inferior a la reserva establecida de 2.000 m².

3º. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Se ha efectuado una reserva de 3.400 m². de zonas verdes y espacios libres, muy superior a los 1.350 m². que establece el artículo 36.1.c.3º de la LUCyL.



4º. APARCAMIENTOS.

El número de plazas de aparcamiento de uso público que establece el artículo 44.3.b., es de 135. Las calles diseñadas son de una anchura de 10 metros y un bulevar de dos carriles de 7 metros, estimándose una longitud útil para el aparcamiento en línea de 860 metros, lo que supone una capacidad de 190 plazas de aparcamiento. El número de plazas de aparcamiento previsto es muy superior a los 135 que exige la LUCyL para las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado.

13.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento lucrativo de uso residencial previsto es de 13.500 m², que dividido por la superficie del ámbito de actuación, obtenemos:

$$- 13.5000 \text{ m}^2 \cdot \text{construidos} / 27.000 \text{ m}^2 \cdot \text{suelo} = 0,5 \text{ m}^2 \text{ construido} / \text{m}^2 \cdot \text{suelo}.$$

El parcelario propuesto es indicativo y puede ser modificado durante el desarrollo de la Unidad de Actuación Integrada.

El Texto del presente documento fué aprobado de forma Unánim por este Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 30 de Mayo de 2001.
Bernardos, a 4 JUN 2001 de

El Secretario



El Texto del presente documento fué aprobado de forma Unánim por este Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 14 de MAR de 2002.

Bernardos, a 18 MAR 2002 de

ANEXO 2.

Ordenanzas que resultan de aplicación

NORMA 2.**CAPITULO III. AMPLIACIÓN DEL CASCO URBANO.****Art. 181. Ampliación del casco urbano.**

Comprende el Suelo Urbano existente, excluido el citado anteriormente, dividiéndose en dos grados: Grado 1 (A.C.I) y Grado 2 (A.C.II).

El **Grado 1 (A.C.I)** hace referencia a las zonas de extensión inmediata del antiguo núcleo de la población, apoyada en la disponibilidad de la infraestructura y a la idoneidad manifiesta del territorio. Responde a una estructura parcelaria existente, parcialmente edificado y delimitada por un trazado de calles consolidadas. Se correspondería con el suelo urbano consolidado que establece el artículo 12 de la LUCyL.

El **Grado 2 (A.C.II)** comprende áreas de suelo urbano no consolidado o en proceso de consolidación por la urbanización, con edificaciones unifamiliares; aisladas o agrupadas, de tipo residencial necesitadas de una mejora encaminada fundamentalmente a ordenar y corregir los problemas derivados de su actual discontinuidad urbana y, de otra, a incrementar los niveles dotacionales y de servicio.

Para el desarrollo urbanístico de estas áreas, el Ayuntamiento ha desarrollado el trazado de la red viaria y de las distintas infraestructuras, por lo que no es necesaria la delimitación de sectores de desarrollo de este suelo.

Excepcionalmente, se ha localizado una Actuación Aislada en suelo urbano consolidado y dos Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado. Para cada Unidad de Ejecución se ha desarrollado unas Fichas Urbanísticas que se acompañan como Anejo N° 2, al documento de las presentes Normas Urbanísticas.

**Art. 182. Usos permitidos.**

Se permite vivienda unifamiliar, plurifamiliar, comercio y oficinas en edificios destinados a viviendas, industrias sin molestias para la vivienda, usos administrativos, cultural o de relación, escolar, religioso, sanitario o asistencial, deportivo, de recreo, hotelero e instalaciones de servicios públicos.

También se permitirán las edificaciones de Naves-Almacenes de productos agrícolas, forestales, maquinaria agrícola y todos aquellos compatibles con el uso residencial, prohibiéndose el almacenamiento de basuras, estiércoles, combustibles líquidos o gaseosos, materiales explosivos, y todos aquellos productos contaminantes y tóxicos.

En general se permitirán en estas Naves-Almacenes aquellas actividades exentas de clasificación e informe de la Comisión Provincial de Actividad Clasificada que relaciona el Anejo n° 2 del Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas (Decreto 159/1994 de 14 de julio), sin perjuicio de la aplicación de la propia Ley de Actividades Clasificadas (5/1993, de 21 de octubre), la normativa sectorial y de ruidos y vibraciones (Decreto 3/1995, de 12 de enero).

Las Edificaciones compatibles y complementarias del uso residencial cumplirán las Normas generales y de estética y específicas del uso a que se destinen, debiéndose justificar en el Proyecto, en todo caso, su necesidad, vinculación y afección de la vivienda y su propietario a esta actividad.

Todas las naves ganaderas que se encuentran en la delimitación del suelo urbano se declaran fuera de ordenación.

Art. 183. Obras permitidas.

No se permitirá la edificación, ni se otorgará Licencia de obras en ésta zona, hasta que se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que la parcela sobre la que se pretenda edificar tenga la consideración de solar.
- b) Que en el caso, de que no estuvieran completamente determinados, sobre el terreno a edificar, todos los servicios urbanísticos, alineaciones, rasantes y anchos de calle y acera, el Promotor de la edificación deberá presentar, para su aprobación, al Excelentísimo Ayuntamiento, un Estudio de Detalle u Ordenación de manzana, en el queden precisados todos los extremos a los que se ha hecho alusión.



Art. 184. Tipología de la edificación.

Grado 1 (A.C.I).

Se aplica el tipo de edificación ordenada por la alineación del vial, sin necesidad de retranqueos. La edificación puede ser: Entre medianerías, manzana cerrada o abierta, aislada, pareada o agrupada.

Grado 2 (A.C.II).

Edificación aislada, adosada de dos en dos y en hilera. Con retranqueo respecto a los viales que la ordenan.

Art. 185. Dimensiones de las parcelas.

Se admitirá la parcelación existente, demostrable administrativamente, antes de la entrada en vigor del presente documento urbanístico. Exigiéndose para la nueva parcelación las dimensiones siguientes:

Grado 1 (A.C.I).

- a) Parcela mínima de 120 m².
- b) Frente mínimo a fachada 5,50 metros.

Grado 2 (A.C.II).

1.- Norma general:

- a) Parcela mínima de 240 m².
- b) Frente mínimo a fachada de 8 metros.

2.- En las Unidades de Ejecución, en las que se reserve suelo para desarrollar viviendas sociales, se permite una parcela mínima de 120 m². con anchura mínima de fachada de 5,50 metros.

Art. 186. Ocupación de las parcelas.

La superficie computable corresponde a la superficie construida de la planta baja. Entendiéndose como ocupación máxima de parcela neta.

- a) Parcelas de hasta 250 m²; el 70% de ocupación máxima.
- b) Parcelas de 250 a 300 m²; el límite máximo vendrá determinado por el mayor de los siguientes valores: 175 m².; ó el 60% de ocupación máxima.
- c) Parcelas > 300 m²; el límite máximo vendrá determinado por el mayor de los siguientes valores: 180 m², ó el 50% de ocupación máxima de la parcela.

d) Cuando en un edificio de viviendas, la planta baja se destine a otro uso compatible distinto, se admite la ocupación adicional de esta planta en un 20% de la ocupación máxima, no contabilizando su edificabilidad en parcelas menores a 300 m².

Art. 187. Retranqueos.

Grado 1 (A.C.I).

Alineación de fachada. Se admite el retranqueo de la alineación del vial, debiéndose dejar materializada la alineación del mismo. El retranqueo, mínimo, de la edificación a cualquier lindero, caso de que se produzca, será el mayor de estos dos valores: 3 m.; ó la mitad de la altura del edificio en su fachada al lindero, de acuerdo con el contenido del articulado de éstas Normas.

Grado 2 (A.C.II).

Se retranquearán las edificaciones respecto a la alineación de la calle un mínimo de tres metros, quedando determinada dicha alineación por medio de algún elemento separador, como puedan ser vallas, bancos, jardines, etc.

El retranqueo mínimo de la edificación, en caso de que exista, no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.



Art. 188. Altura máxima edificable y condiciones de la cubierta.

En ambos grados: Grado 1 y Grado 2, las condiciones de altura y cubierta, serán:

- a) Se fija en 7,00 metros la altura máxima a cornisa.
- b) Se fija en 45% la pendiente máxima de la cubierta.
- c) La altura máxima de cumbrera con respecto a la planta alta será de 3,80 metros.
- d) Se permiten 2 plantas + Aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se vincule a la vivienda.

Art. 189. Volumen edificable.

Grado 1 (A.C.I).

No se especifica, quedando definida por los artículos anteriores, y permitiéndose dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 2 (A.C.II).

La edificabilidad neta máxima por parcela será de 1,2 m²t./m²s.

El índice de vivienda por Hectárea será de 30 viviendas ó 5.000 m². por Hectárea.

Art. 190. Medianerías.

En todo caso de edificaciones entre medianeras, aisladas con testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse éstas, cuando queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada, recibiendo el mismo tratamiento que en las fachadas principales.

NORMA 3

CAPITULO IV. EQUIPAMIENTO GENERAL.



Art. 191. Definición.

Hace referencia esta norma al espacio de terreno señalado en el plano de zonificación como Zona Escolar (Z.E.) y Equipamiento Religioso (E.R.).

Art. 192. Condiciones de Volumen e Higiénicas.

- 1.- Equipamiento escolar: En esta zona solo se podrá restaurar y ampliar los edificios existentes. Admitiéndose como máximo 2 plantas con una altura máxima de 7,00 m. y una edificabilidad de 1 m²/m², con las limitaciones de ocupación que marca la zona.
- 2.- Equipamiento municipal: Destinado a servicios de tipo municipal y colectivos, admitiéndose como máximo dos plantas y una edificabilidad de 1,25 m²/m².

Art. 193. Condiciones de uso.

Se permiten los usos siguientes:

- * Religioso.
- * Escolar.
- * Cultural.
- * Espacios públicos y de recreo.

El Texto del presente documento fué aprobado de forma Juicial....., por este Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 20 de Mayo de 2001 de Bernardos, a - 4 JUN 2001 de

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

14 MAR. 2002

18 MAR 2002

[Handwritten signature]

NORMA 5

CAPITULO VI. ZONAS VERDES.

Art. 197. Definición.

Las marcadas en los planos de estas Normas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, con las siglas Z.V., y que se definen como sectores y áreas de uso limitado por su proximidad a las vías, y áreas destinadas a la plantación de arbolado y de jardinería para conseguir varios fines.



- * Procurar reposo y esparcimiento de la población.
- * Mejorar y proteger a las personas de las vías de circulación.
- * Aislar determinadas zonas e instalaciones.

Art. 198. Condiciones de volumen e higiénicas.

En estas zonas sólo se permite una edificación no permanente: kioscos, bares, servicios, etc., con las siguientes condiciones:

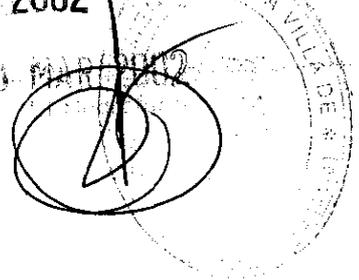
- 1.- Edificabilidad sobre parcela neta: 0,05 m²/m².
- 2.- Ocupación máxima sobre parcela neta: 0,05%.
- 3.- Altura máxima edificación: 3 metros.
- 4.- Número de plantas: 1.
- 5.- Retranqueos a lindes y otros edificios: 10 metros.

Art. 199. Usos permitidos.

- a) Espectáculos al aire libre.
- b) Ferias y romerías.
- c) Deportivas, en instalaciones al aire libre.
- d) Usos prohibidos: los restantes.

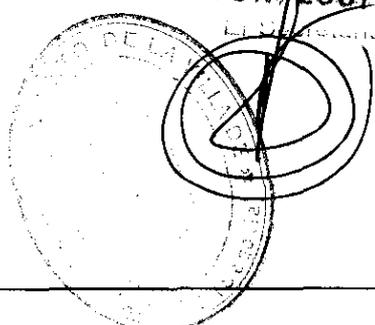
El Texto del presente documento fué aprobado de forma *provisoria*

14 MAR. 2002



El Texto del presente documento fué aprobado de forma *provisoria* por este Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día *20* de *Mayo* de *2001*.

Bernardos, a los *- 4* JUN 2001





La redacción modificada pasa a ser:

Art. 181. Ampliación del casco urbano

Comprende el Suelo Urbano existente, excluido el citado anteriormente, dividiéndose en dos grados: Grado 1 (A.C.I) y Grado 2 (A.C.II).

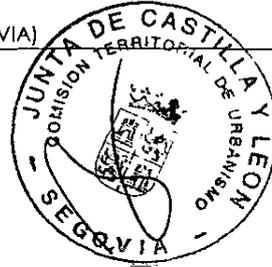
El Grado 1 (A.C.I) hace referencia a las zonas de extensión inmediata del antiguo núcleo de la población, apoyada en la disponibilidad de la infraestructura y a la idoneidad manifiesta del territorio. Responde a una estructura parcelaria existente, parcialmente edificada con construcciones ordenadas por la alineación del vial, sin retranqueos, y delimitada por un trazado de calles consolidadas o parcialmente consolidadas.

El Grado 2 (A.C.II) comprende áreas de expansión del núcleo de población con calles parcialmente consolidadas, en las que se ubican algunas construcciones de uso residencial organizado en forma de edificios unifamiliares o plurifamiliares, aislados o agrupados..

La zona de Ampliación de Casco, en ambos grados, está constituida en su mayor parte por terrenos que tienen la condición de solar, así como por aquellos que pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones aisladas tendentes a completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, de acuerdo con las alineaciones de calles señaladas en estas Normas.

Excepcionalmente se ha localizado en terrenos calificados como A.C.I un ámbito de actuación aislada denominado U.E.1, delimitando una zona en la que la discontinuidad urbana requiere una agrupación de parcelas colindantes. para garantizar una mejor gestión y un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Por otra parte, se delimitan en terrenos calificados como A.C.II dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado denominados U.E.2 y U.E.3 , que incluyen los ámbitos en los que resultan necesarias actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados mediante actuaciones integradas. Para cada uno de estos sectores se define una Unidad de Actuación única que se desarrolla en su correspondiente Ficha Urbanística que se acompaña como Anejo nº 2, al documento de las presentes Normas Urbanísticas.



La redacción modificada pasa a ser:

Art. 182. Usos permitidos.

Se permite vivienda unifamiliar, plurifamiliar, comercio y oficinas en edificios destinados a viviendas, industrias sin molestias para la vivienda, usos administrativos, cultural o de relación, escolar, religioso, sanitario o asistencial, deportivo, de recreo, hotelero e instalaciones de servicios públicos.

También se permitirán las edificaciones de Naves-Almacenes de productos agrícolas, forestales, maquinaria agrícola y todos aquellos compatibles con el uso residencial, prohibiéndose el almacenamiento de basuras, paja, estiércoles, combustibles líquidos o gaseosos, materiales explosivos, y todos aquellos productos contaminantes y tóxicos.

En general se permitirán en estas Naves-Almacenes aquellas actividades sometidas a comunicación o exentas de clasificación e informe de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental que relacionan los Anexos II y V de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, sin perjuicio de la aplicación de la propia Ley, la normativa sectorial y de ruidos y vibraciones (Decreto 3/1995, de 12 de enero).

El uso industrial se permite solamente, en su clase de taller doméstico y con una densidad máxima de 150 W/m², y nivel sonoro medido en los espacios contiguos, de 50 db en horas de trabajo y nulo a partir de las 9 de la noche. Se ubicará en los lugares del Suelo Urbano habilitados al efecto. Todo lo anterior sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Las edificaciones compatibles y complementarias del uso residencial cumplirán las Normas generales y de estética y específicas del uso a que se destinen, debiéndose justificar en el proyecto, en todo caso, su necesidad, vinculación y afección de la vivienda y su propietario a esta actividad.

Todas las naves ganaderas que se encuentran en la delimitación del suelo urbano se declaran fuera de ordenación. Se permiten, sin embargo, los corrales domésticos que define la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, exclusivamente para aves y conejos, con un número máximo de 70 y 30 animales respectivamente.

ANEXO 3.

