AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZÁN
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MIRANDA DE AZÁN

DOCUMENTO REFUNDIDO III APROBACIÓN PROVISIONAL

MEMORIA

AGOSTO DE 2014

OFICIO Y ESCALA S.L.P.
José Carlos Marcos Berrocal
Ángel León Ruiz
arquitectos

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción
1. Análisis del planeamiento vigente
2. Estudio del territorio
3. El medio humano
4. El medio urbano

DOCUMENTO Nº 2 TRÁMITE AMBIENTAL

DOCUMENTO Nº 3 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. Análisis

Dinámica general del desarrollo urbano
Análisis y valoración de la estructura urbana
Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico

2. Diagnóstico

Dinámica general del desarrollo urbano
Problemas fundamentales de la estructura urbana
Patrimonio urbano, arquitectónico y cultural
Suelo rústico

DOCUMENTO Nº 4 MEMORIA VINCULANTE

1. Objetivos y propuestas de ordenación de las Normas
2. Determinaciones de ordenación general
3. Resumen ejecutivo
4. Resultado de la información pública de las NUM y del ISA
5. Ordenación detallada del sector UNC R1 de suelo urbano no consolidado

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción.- El presente documento se redacta al amparo del Capítulo III, Título II de la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, LMUS, el cual define la figura de Normas Urbanísticas Municipales. También se adapta al Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) y a su modificación, Decreto 45/2009 de 9 de julio.
La Disposición Transitoria Primera de la LMUS dispone que los Municipios deben adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión del planeamiento general.
Visto que aún no existe ningún documento de ordenación del territorio aprobado para la provincia de Salamanca, está claro que procede la adopción de la figura de planeamiento general de Normas Urbanísticas Municipales.
El promotor de las Normas Urbanísticas es la Diputación Provincial de Salamanca y el propio Ayuntamiento de Miranda de Azán.

1. Análisis del planeamiento vigente.- Miranda de Azán cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas con fecha 5 de junio de 1995, de las que se han tramitado y aprobado definitivamente cuatro modificaciones: la primera con fecha 7 de marzo de 1996, la segunda el 5 de marzo de 1998, la tercera el fecha 30 de junio de 1999 y la cuarta el 28 de septiembre de 2006.
Asimismo, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 2, “Las Liebres”, con fecha 21 de abril de 1998. Sin embargo, este expediente ha decaído, tramitándose en la actualidad de nuevo (con inclusión de una ampliación del ámbito, lo que ha determinado la inclusión de la ordenación detallada en una modificación puntual de las Normas Subsidiarias), habiendo llegado hasta su aprobación definitiva con fecha 20 de mayo de 2009. La ordenación detallada que acompaña a la modificación se asume de forma completa por la presente revisión. También se está tramitando, estando en la fase a aprobación definitiva, el Plan Parcial del Sector 1. Si en el período que medie hasta la elaboración del documento definitivo de la revisión de las Normas se produjera la aprobación definitiva del sector 1, sería objeto de planeamiento asumido por las mismas, salvo las matizaciones que procedan del estudio hidrológico-hidráulico, informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero y las que surgen como consecuencia de las determinaciones de estas Normas.
Se han aprobado también dos Estudios de Detalle, correspondientes a dos manzanas del casco urbano de iniciativa privada y otro de iniciativa municipal para variar algunas condiciones de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.
En general, es preciso estar de acuerdo con los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias primitivas que tienden a asumir lo existente, conservando la tipología y formas existentes en el casco tradicional, el cual está bien delimitado mediante la identificación histórica de su desarrollo y tratando de consolidar las extensas ocupaciones irregulares de suelo, en parte como suelo urbano al que se le imponen determinadas condiciones (“Los Guijos”) y en parte como suelo urbanizable (“Las Liebres”).

Las clasificaciones y calificaciones de suelo son consecuentes con estos objetivos, así como las ordenanzas de edificación, que, salvo la utilización de piedra (arenisca) ajena al municipio (se asienta en terrenos pizarrosos), también son adecuadas a los mismos fines. Cabe hacer una crítica en cuanto a la previsión del sector de suelo urbanizable (el 4AU) que parece determinar el crecimiento del propio casco antiguo, el cual resulta excesivamente extenso para un único sector en municipios de esta entidad y además acoge toda una serie de elementos de carácter público, como caminos, regatos, etc., a los cuales parece extenderse, de manera inadecuada, el aprovechamiento urbanístico bruto, dado que no se hace distinción en las 11,5 ha del sector.

El grado de cumplimiento de las Normas es, sin embargo, escaso, sobre todo en lo referente a introducción de tipologías extrañas en el casco tradicional y en el ensanche, no atendiendo tampoco a las alineaciones que solucionaban alguno de los estrechamientos puntuales existentes.

Tampoco se han cumplido los plazos establecidos tanto para los trámites de legalización de “Los Guijos” (5 años) como de ”Las Liebres”, aunque en este último se aprobó ya el Plan Parcial, previa tramitación y aprobación de una Modificación Puntual (20-05-2009) en la que se ampliaba el sector para dar cumplimiento a las obligaciones legales de reserva para equipamientos y espacios libres públicos.

En cuanto a la Modificación de 1999, aunque en apariencia se trataba de subsanar algunos pretendidos errores en la calificación de suelo de las Normas del 95, en realidad se trataba, o bien de legalizar actuaciones no amparadas por estas últimas Normas, o bien de preparar el terreno para actuaciones posteriores, ya que, en definitiva, la parte sustancial de la Modificación consistía en ampliar el suelo con calificación de residencial casco urbano a costa del denominado ensanche, aumentando, por tanto, la edificabilidad de 0,8 m2/m2 a 1,5 m2/m2, es decir un 87,5%.

Este aumento de densidad se pretendió compensar con un teórico aumento de zonas verdes en la Plaza, que en realidad ya existían, ampliadas ligeramente a base de dejar fuera de ordenación el propio edificio del Ayuntamiento y extendiendo el concepto de espacio libre a un vial público. Pero el problema fundamental proviene del hecho de que el aumento de zonas verdes proporcional al aumento de aprovechamiento urbanístico no procede de los propios beneficiarios de este aumento, sino de suelo público y una parte de suelo privado cuya forma de obtención no se fija.

Así pues, cabe afirmar que la Modificación de 1999 no ha hecho más que empeorar las determinaciones de las Normas de 1995, pues se han seguido introduciendo ordenaciones en grandes parcelas, con espacios comunes de acceso no amparados, o al menos no nos consta, con estudio de detalle, atendiendo a tipologías completamente ajenas al casco, pero además, con un mayor aprovechamiento, en realidad no compensado con mayores exigencias en la calidad urbana.

Hay que constatar también un cierto incumplimiento municipal al seguir concediendo licencias en la zona de “Los Guijos” sin atender a la condición impuesta por las Normas de concluir la urbanización. En la actualidad ya no se conceden licencias en este sector, habiéndose llegado a un principio de acuerdo entre el Ayuntamiento y la comunidad de propietarios para ejecutar la urbanización que falta, estando ya aprobado inicialmente por el Ayuntamiento

el proyecto de urbanización y normalización de una actuación aislada de carácter público general para todo el ámbito de Los Guijos.

2. Estudio de territorio.-

2.1. Datos generales.-

Superficie de término municipal: 24,07 Km2
Coordenadas geográficas del núcleo urbano:

- Longitud 2º 0´Oeste
- Latitud 40º 53´Norte

Límites administrativos: el municipio pertenece al partido judicial de Salamanca y sus límites son los siguientes:

Norte: Aldeatejada y Arapiles
Este: Arapiles
Sur: Mozárbez
Oeste: Aldeatejada

Altitud media y pendientes: La altitud media del casco urbano es de 825 m. El punto más bajo se sitúa en el N del término, coincidente con el paso del arroyo de la Fuente de la Porra, en torno a los 816 m. Las cotas más altas se encuentran al Sur del término a 907 m. de altitud, siendo la diferencia máxima de nivel 91 m. Las pendientes oscilan entre el 2% y el 5% en una meseta que cae con suavidad de Sur a Norte.

Dominio geológico y geomorfología: Se localiza en el llamado horst de Salamanca, Alba de Tormes, Tamames y Guijuelo.

Este amplio pizarral está constituido por materiales grises o verdosos, con marcada esquistosidad, apareciendo a veces afloraciones significativas de cuarcitas prácticamente puras. La estructura del horst es una sucesión de anticlinales y sinclinales de ejes paralelos a la dirección NW-SE. Al ser los sedimentos de tipo homogéneo da un relieve sin apenas escarpes por no existir contrastes litológicos acusados.

La morfología resultante es una sucesión de suaves hondonadas y altos de forma alargada (pseudo apalachense)

Esta disposición condiciona el trazado de la red hidrográfica que drena el horst, que se organiza aprovechando las hondonadas para elaborar los valles fluviales, sirviendo las elevaciones de divisiorias. El drenaje del término se produce a través de dos valles de fondo plano, los cuales definen las grandes líneas de su geomorfología: el Zurguén, que corre de Sur a Norte por el Oeste y el arroyo de la Fuente de la Porra, que también va de Sur a Norte, pasando por el E del núcleo urbano y desviándose luego hacia el Oeste para desembocar en el Zurguén. Desde el oeste hacia el este, desembocando en el

arroyo de la Fuente de la Porra, discurre otro regato, llamado Caganchas, que cruza todo el casco urbano por la calle Nuestra Señora de Valbuena.

Tipos de suelo.- Edafológicamente el término municipal tiene las mismas características de toda la zona geológica donde se encuentra, es decir, el predominio de suelos poco profundos procedentes de la alteración de las pizarras. Se trata de cambisoles con un único horizonte B, aunque cabe distinguir la zona Sur, más alta y con menos fondo, y la zona Norte, algo más profunda también por aportación de los arroyos.

Cultivos.- Consecuentemente con el tipo de suelo predominante, la mayor parte de suelo se dedica a cultivos herbáceos de secano quedando en la zona S manchas de dehesa con arbolado de encina con mayor vocación ganadera.

Paisaje.- La geomorfología determina un paisaje de planicie árida, solamente interrumpido por los valles que forman los arroyos, en algunos casos en forma escarpada, a lo largo de los cuales permanece una cierta vegetación de ribera, (chopos, fresnos) y por las pequeñas manchas de dehesa en el extremo Sur del término, que en realidad forman parte de las grandes zonas adehesadas de Mozárbez.

Clima.- Se trata de un clima árido, en todo similar a la media provincial (entre 11 y 14ºC de temperatura media anual), con oscilación térmica anual en torno a los 18ºC.

Por las precipitaciones, pueden valorarse alrededor a los 600 mm al año..

Comunicaciones.- Aunque a sólo escasos minutos de Salamanca capital por la N-630, Miranda de Azán se encuentra en un fondo de saco, sin que los apenas 2 Km de la CV 8 tengan continuidad. Un tramo de la Autovía de la Plata pasa por el término. Sin embargo, en tan escaso recorrido desde Salamanca, este hecho es irrelevante desde el punto de vista de las comunicaciones.

2.2. El medio físico.- Como resumen de las descripciones anteriores, nos encontramos ante un término municipal con una extensión similar a la media provincial con un solo núcleo urbano, aunque contiene varios núcleos menores o simples, según la denominación de las Normas Provinciales.

El paisaje general es árido, sin más relieve que el producido por los dos valles principales, que sirven de contrapunto, por estar acompañados además por vegetación de ribera. También hay que señalar los entrantes de las dehesas de gran extensión que se encuentran en su mayor parte en los municipios colindantes.

2.3. Elementos de interés en suelo rústico.- Son de dos tipos: las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos.

2.3.1. Vías pecuarias.- Según la documentación facilitada por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, que se adjunta a continuación, existen las

siguientes vías pecuarias, con trazado y características que variaron después de la concentración parcelaria:

1. Cañada Real de la Plata, que forma el límite W del término municipal, con una anchura de 75,22 metros.

2. Cordel de Miranda, que cruza el término de N a S por el centro, pasando muy cerca del núcleo urbano, con anchura inicial de 37,61 metros, pero reducida posteriormente en la concentración parcelaria a 20,89 metros.

3. Vereda de Aldeatejada, cruza también de N a S y va paralela y próxima a la carretera de Salamanca a Las Veguillas, coincide exactamente con la Calzada de la Plata con una anchura de 20,89 metros.

Se incluye a continuación la clasificación de las vías pecuarias:

AGRICULTURA

ERAL DE GANADERIA

S PECUARIAS

PROYECTO DE CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE MIRANDA DEL ARAS (Salamanca)

Don Eugenio Fernández Cabezón, Perito Agrícola del Estado, adscrito a la Dirección General de Ganadería, nombrado por la Superioridad para llevar a cabo el estudio y clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de MIRANDA DE ARAS (Salamanca), ha realizado el reconocimiento sobre el terreno de las precitadas vías, de conformidad con los datos existentes, oyendo al Ayuntamiento y Hermandad de Labradores y Ganaderos, y estudiadas las necesidades locales y generales de la ganadería, tiene el honor de proponer, en armonía con el Decreto-Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de Diciembre de 1.944, el Proyecto de Clasificación siguiente:

VIAS PECUARIAS NECESARIAS

1º.-CAÑADA REAL DE LA PLATA.-Procedente del término de Alcatejada, entra en este término por el paraje "Vachadores" y lindante con fincas de José Avelino Velasco Cortés a derecha e izquierda y, poco después, cruza el camino de Aldeapalloga a Torrubias; continúa por fincas del señor Velasco a ambos lados. Seguidamente, la Vía Pecuaria entra en término de Cilleros el Bondo y le sirve de límite por la izquierda la línea de término con Miranda de Arás y fincas de Manuel Rodríguez, José San Román y Antonio Antón y, por la derecha, fincas del término de Cilleros, propiedad de Avelino Rodilla, Roque Tubernero, Domingo Martín, José San Román y Antonio Antón, entrando la Cañada en paraje "La Acero" y tomando dirección hacia la izquierda continúa por el término de Cilleros, para, después, de cruzar la carretera a Cilleros, aparecer en el kilómetro 2 de la carretera a Tradea y, por la izquierda, la "Vereda de Alcatejada". La anchura de esta Vía Pecuaria es la de <u>sesenta varas (75,22 metros)</u>. La dirección de Norte a Sur y, su longitud, es de unos dos kilómetros, cuatrocientos metros (2. Kms., 400 mts.)

2º.-CORDEL DE MIRANDA.-Procedente del término de Rosarbes, entra en este término por el paraje "Carrancal", lindante, por la derecha, con fincas de Benito Mateo y, por la izquierda, de Carolina García y Rafael Sánchez; cruza el camino de Cilleros a Rosarbes y por el caserío "Aldeanueva", que queda a la izquierda, continúa entre fincas de Carolina García, Rafael Sánchez, y Benito Mateo, por la derecha. Seguidamente, entra la Vía pecuaria en fincas de Valeriano Muriel a ambos lados y después, Ángel Sánchez por la derecha y Francisco González por la izquierda y, más adelante, Fabián González por la derecha y Bienvenido Iglesias por la izquierda y al final de esta finca se une por la izquierda el camino de Cilleros a Miranda; continúa entre fincas de Bienvenido Iglesias por la derecha y Pío Sánchez y Francisco González por la izquierda. Seguidamente, se separa el Cordel por la izquierda del camino a Miranda, para continuar entre fincas de

Fabián González por la derecha y Francisco González p
quierda; cruza el camino de Santo José a Miranda y, en
cae de Fabián González y Francisco González, por la dere
y Francisco González y Fulgencio González por la izquier
llega al cruce con el camino de Aldeanueva a Miranda. E
entre fincas de Fabián González y Francisco González, por la
recha, y Mercedes González y Fabián González por la izquierd
cruza el "Regato Grande", continúa por los "Linares", entre
fincas de Francisco González, Bienvenido Iglesias y Fabián
González, por la derecha, y Fabián González, Francisco Gonzá
por la izquierda. Sigue por el "Alto del Corro" y, entre fin
de Fabián González, Francisco González y Fulgencio González,
por la derecha, y Francisco González, Bienvenido Iglesias, Fr
cisco González y Fulgencio González por la izquierda, penetr
en el término de Aldeanueva por el paraje "Las Mayas".

La anchura de esta Vía pecuaria es de cuarenta y cinco v
ras (37,61 metros). La dirección es de Sur a Norte. Su long
es de tres mil (3) kilómetros.

30.-VEREDA DE ALDEANUEVA.-Procedente del término de Al
jada, entra en la Vía Pecuaria unida a la carretera a Vegaill
en el kilómetro 12, pero, inmediatamente, separándose de la ca
tera y continuar por la finca de José Avolino Velasco, a amb
lados. Continúa la Vereda paralela a la carretera y, poco de
se separa por la derecha dicho camino a Aldeanueva y, pasad
tal camino, entra la finca de Manuel Rodríguez a ambos lados
en el "Arroyo Gallegos"; sigue lindante con finca de Manuel
ríguez y, más adelante, linda por la derecha finca de José Ga
rdo y, por la izquierda, finca "Tierra de Abajo", propiedad d
José Sánchez Castellón. Cruza la carretera de Valdunquillo a
llán, por el kilómetro 14,500 y, en el mismo punto el camino
Santo José a Miranda de Ródan y lindando con finca de María
Cánchez García a ambos lados, penetra la Vía Pecuaria en el
no de Cillerno El Horno, para unirse en el kilómetro 26 de la
rretera a Traden a la Cañada Real de la Plata.

La anchura de esta Vía pecuaria es de veintiocho varas
(20,89 metros). La dirección es de Norte a Sur. Su longitud
de tres mil quinientos metros /(1.500 mts.)

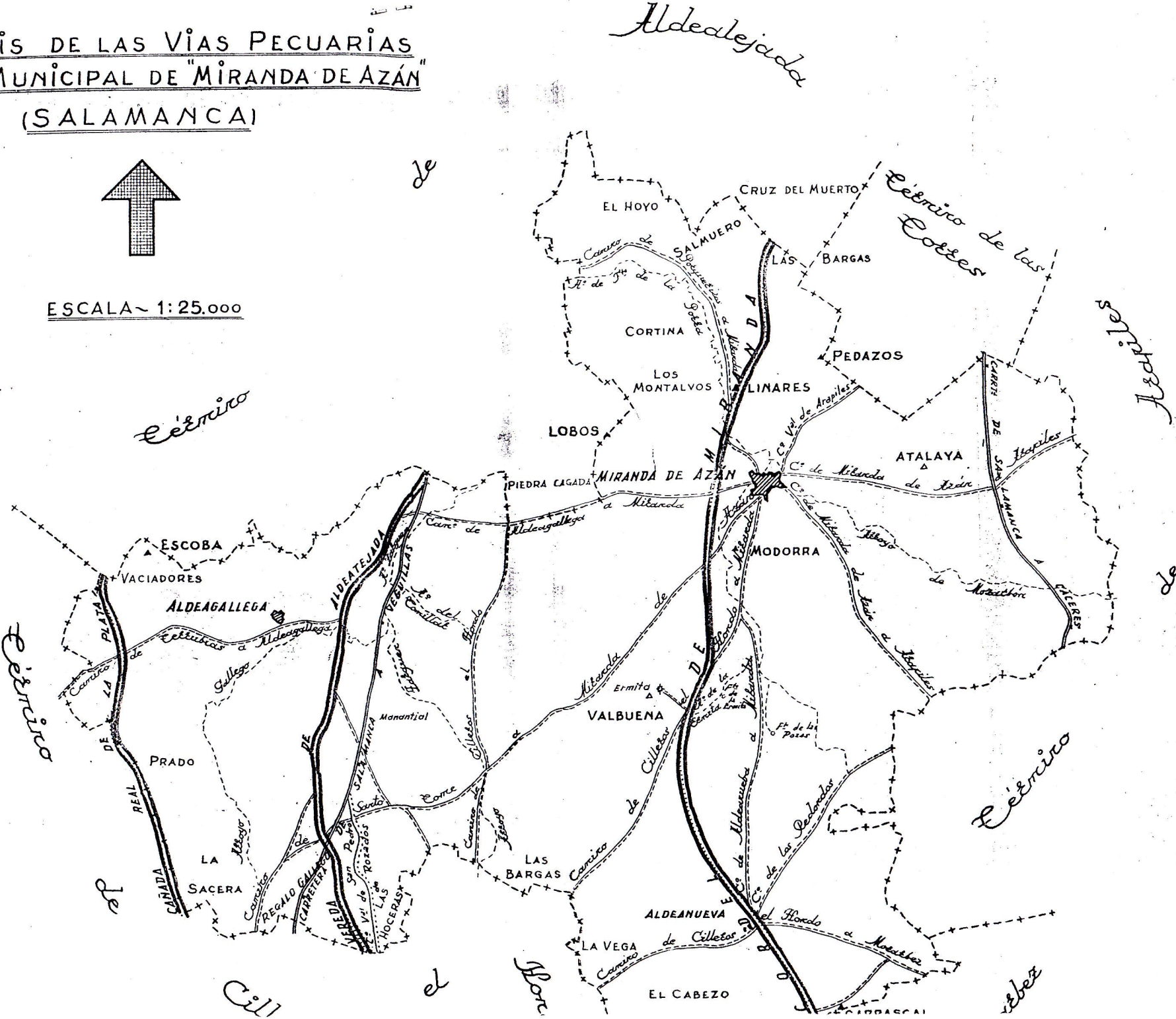
Madrid, 7 de Junio de 1.956

EL PERITO AGRICOLA DEL BURRO

Nota.- Por el Proyecto de Concentración Parcelaria esta anchura quedó reducida a 20'89 mts.

CROQUIS DE LAS VÍAS PECUARIAS DEL Tº MUNICIPAL DE "MIRANDA DE AZÁN" (SALAMANCA)

ESCALA ~ 1:25.000


Aldeatejada
Cerro de los Cobres
Cerro de los Hazales
Cerro de
Cerro de
Cerro de
Cerro de
Cill
el
Hon
ebez
CRUZ DEL MUERTO
EL HOYO
SALMUERO
LAS BARGAS
CORTINA
PEDAZOS
LOS MONTALVOS
LINARES
LOBOS
ATALAYA
PIEDRA CAGADA
MIRANDA DE AZÁN
MODORRA
ESCOBA
VACIADORES
ALDEAGALLEGA
ALDEATEJADA
VALBUENA
Ermita
PRADO
LA SACERA
LAS BARGAS
ALDEANUEVA
LA VEGA
EL CABEZO
CARRETERA DE SALAMANCA A CÁCERES
CAÑADA REAL DE LA PLATA
VEREDA DE SALAMANCA
Manantial
Fº de Fuente de la Poza
Fº de los Pozos
Fº de los Pozos
Cº de Miranda de Azán
Cº de Miranda de Azán
Cº de Miranda de Azán
Cº de Aldeanueva de los Pedrados
Cº de los Pedrados
Cº Val de Arapiles
Cº Val de Arapiles
Cº Val de Rozados
Cº Val de Rozados
Cº Val de Hocerras
Cº de Miranda de Azán a Aldeagallega
Cº de Miranda de Azán a Aldeatejada
Cº de Miranda de Azán a Aldeanueva del Fondo
Cº de Miranda de Azán a Modorra
Cº de Miranda de Azán a Valbuena
Cº de Miranda de Azán a Arapiles
Cº de Miranda de Azán a Cáceres
Cº de Aldeanueva del Fondo a Monasterio
Cº de Aldeagallega a Aldeatejada
Cº de Aldeagallega a Miranda
Cº de Cilleros a Valbuena
Cº de Cilleros a Aldeanueva del Fondo
Cº de Cilleros a Aldeanueva del Fondo
Cº de Cilleros a Aldeanueva del Fondo

2.3.2. Yacimientos arqueológicos.- Según catálogo remitido por el Servicio Territorial de Educación y Cultura, que figura en un anexo del presente documento existen ocho yacimientos catalogados, más los que se han detectado después de la prospección arqueológica que ya cuenta con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con fecha 6 de noviembre de 2009:

1.- Yacimiento arqueológico inventariado Aldeagallega
2.- Yacimiento arqueológico inventariado La Atalaya
3.- Yacimiento arqueológico inventariado Alquería de Azán
4.- Yacimiento arqueológico inventariado Centenero-Las Ñoras
5.- Yacimiento arqueológico inventariado Aldearrica
6.- Yacimiento arqueológico inventariado Calzada de la Plata
7.- Yacimiento arqueológico inventariado La Torrecilla
8.- Yacimiento arqueológico inventariado Alquería de Azán II
9.- Yacimiento arqueológico inventariado Dehesa de Azán
10.- Yacimiento arqueológico inventariado Centenero-Las Ñoras II
11.- Yacimiento arqueológico inventariado ermita de Valbuena

Otros bienes culturales
12.- Iglesia parroquial de San Cristóbal Mártir
13.- Conjunto de palomares de Aldeagallega

2.3.3. Hábitats incluidos en el anexo I de la Directiva Hábitats 92/43/CEE.-

- 6220: zonas subestépicas de gramíneas y plantas anuales. (Thero-Brachypodietea)

- 6310: zona de Quercus Suber y/o Quercus Ilex.

- 6510: prados pobres de siega de baja altitud. (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis).

3. El medio humano.-

3.1. Encuadre regional.- Respecto del Modelo Territorial de la Comunidad Autónoma, Miranda de Azán se incluye en el Área Funcional nº 28, Salamanca. Esta área se encuentra en un lugar de privilegio dentro de la clasificación regional de rangos, en segunda posición, sólo superada por Valladolid.

En el caso de Miranda de Azán, a sólo 7,5 Km de la capital y relativamente bien comunicada, la influencia de la ciudad de Salamanca se manifiesta sobre todo en la demanda de suelo para segunda residencia en un primer momento (años 80) que en los últimos tiempos de carestía de vivienda y suelo se está convirtiendo paulatinamente en primera vivienda. Hay que señalar, además, que, desgraciadamente, los extensos nuevos desarrollos tienen su origen en una incontrolada ocupación ilegal del suelo, por lo que Miranda de Azán arrastra una rémora de grave déficit en cuanto a urbanización y calidad urbana en general, muy por debajo de la media del Área Urbana de Salamanca.

3.2. Influencia de la situación física del municipio.- Es evidente que la influencia de Salamanca capital en todos los municipios contenidos en un radio de 10 Km es inevitable, generándose un mercado de suelo, sobre todo residencial, que precipita el desarrollo urbano, a veces incontrolado, como en este caso.

En este municipio, la relación con Salamanca se plantea necesariamente de ida y vuelta, dada la condición de fondo de saco, con lo cual es difícil que en torno al núcleo urbano se dé otra demanda que la residencial. Sin embargo, el paso de la N-630 por el municipio podría diversificar la demanda al sector industrial o de servicios en las zonas del mismo en contacto con esta carretera.

3.3. Población y poblamiento.-

3.3.1. Población.-

Serie histórica 1900-1991 de población de hecho (INE)

1900	235
1910	256
1920	234
1930	218
1940	257
1950	215
1960	208
1970	197
1981	122
1991	213

Serie histórica 1986-1995 de población de derecho (INE)

	V	M	T
1986	61	65	126
1987	62	65	127

1988	62	67	129
1989	65	68	133
1990	60	64	124
1991	64	61	125
1992	69	62	131
1993	75	72	147
1994	79	75	154
1995	86	91	177

Serie actual(1996-2002)

	V	M	T
1996	150	201	351
1997	-	-	-
1998	133	167	300
1999	147	167	314
2000	155	168	323
2001	176	188	364
2002	167	179	346
2003	178	190	368
2004	186	189	375
2005	194	192	386
2006	204	198	402
2007	217	213	430
2008	228	210	438
2009	229	218	447

Dentro de la modestia de las cifras absolutas, la influencia de Salamanca determina un crecimiento muy significativo desde la aprobación de las Normas Subsidiarias (1995), multiplicándose por 2,5 la población de entonces, consolidándose claramente en torno a los 450 habitantes, que probablemente tienda a aumentar si se solucionan los graves problemas de infraestructuras que todavía tienen las ocupaciones de suelo de origen ilegal.

3.3.2. Poblamiento.- El término municipal de Miranda de Azán contiene un único núcleo urbano propiamente dicho, el casco urbano tradicional y la urbanización “Los Guijos” en extensión del primero, la cual continua con “Las Liebres”.

En cuanto a núcleos menores, hay que señalar los dos que figuran en el Nomenclator del INE, Aldeanueva y Aldeagallega, pero existen otros que pueden asimilarse perfectamente a las condiciones de núcleo simple y así conviene que se traten en la normativa de suelo rústico. Estos son: la Alquería de Torrecillas, la Casa de Arriba de los Bargas y los Cercados de Aldearrica, donde se encuentra la residencia de ancianos. A continuación se relacionan los códigos INE de los distintos núcleos de población (2012):

Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional

			Año 2012		
Provincia	**Municipio**	**Unidad Poblacional**	**Población total**	**Varones**	**Mujeres**
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000000 MIRANDA DE AZAN	437	230	207
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000100 ALDEAGALLEGA	6	3	3
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000199 *DISEMINADO*	6	3	3
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000200 ALDEANUEVA	3	2	1
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000299 *DISEMINADO*	3	2	1
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000300 MIRANDA DE AZAN	275	143	132
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000301 MIRANDA DE AZAN	206	111	95
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000399 *DISEMINADO*	69	32	37
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000400 TORRECILLA	0	0	0
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000499 *DISEMINADO*	0	0	0
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000600 URBANIZACION LAS LIEBRES	66	38	28
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000601 URBANIZACION LAS LIEBRES	66	38	28
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000700 URBANIZACION LOS GUIJOS	87	44	43
37 Salamanca	192 Miranda de Azán	000701 URBANIZACION LOS GUIJOS	87	44	43

3.4. Actividad económica.- Una gran parte de la actividad económica hay que asignársela al sector primario, es decir, a la agricultura y la ganadería. El sector secundario está representado por algún taller de cerrajería en el núcleo urbano y otras industrias en suelo rústico en la zona entre la carretera N-630 y la autovía A-66, si bien en los últimos tiempos se ha producido una importante implantación de actividades ganaderas e industrias derivadas en un determinado enclave de suelo rústico al oeste del término municpal en colindancia con Mozárbez y Aldeatejada, para cuya realización fue necesario tramitar la modificación puntual cuarta de las Normas Subsidiarias. Conviene señalar un cierto auge de la construcción, con promociones medianas de viviendas, en los años anteriores a la actual situación económica. En los últimos cuatro años se detecta la misma atonía en la construcción que en el resto del país.

El sector terciario tiene también poca representación, con una tienda de alimentación y dos bares y un centro de turismo rural en el casco antiguo,

además de los puestos de trabajo administrativos (Ayuntamiento), educacionales y los generados por la residencia de ancianos.

4. El medio urbano.-

4.1. Dinámica del desarrollo urbano.- Las renovaciones más significativas se han producido en la periferia del casco tradicional, aprovechando grandes solares vacantes o escasamente construidos, sobre todo en promociones de viviendas agrupadas, cuyo resultado final incide negativamente en la imagen del conjunto del casco existente.

También puede observarse que el casco tradicional se ha renovado apreciablemente en los últimos años, casi siempre con viviendas unifamiliares entre medianeras y casi siempre con resultados similares a los de la periferia.

En los dos ámbitos señalados es donde puede apreciarse los desarrollos de mayor densidad, pero los más extensos, es decir, los que han ocupado una superficie mayor de suelo son los correspondientes a las zonas denominadas "Los Guijos" y "Las Liebres". Ambos proceden de parcelaciones ilegales de principio de los años 80 del siglo pasado. En las Normas que ahora se revisan tienen distinto tratamiento. Mientras que "Los Guijos" se clasifica como suelo urbano, "Las Liebres" es urbanizable, por las diferencias cuantitativas, por la superficie de suelo ocupado en Las Liebres, casi 50 ha, difícil de asumir en suelo urbano, o el grado de consolidación edificatoria y la existencia de servicios urbanos que, aunque incompletos en Los Guijos, son inexistentes en Las Liebres,.

Ambos presentan grandes déficit de urbanización y reservas de suelo para equipamientos y espacios libres, paliados por una cesión voluntaria de suelo para estos usos en "Los Guijos" y mediante una modificación puntual de las Normas y la tramitación y aprobación del Plan Parcial en "Las Liebres". En todo caso, debido a su origen y extensión, estas dos áreas constituyen los problemas más acuciantes del municipio desde el punto de vista del desarrollo urbano, cuya solución hace tiempo que debería haberse concluido, especialmente en Los Guijos. Las Libres, como se dice en el ISA, representa un problema medioambiental muy difícil de resolver en la actualidad, en primer lugar por la práctica imposibilidad de financiación, pero también por los impactos ambientales negativos en el medio ambiente y las infraestructuras que supondría un aumento tan desproporcionado del número de viviendas. Por estos motivos, siguiendo también las recomendaciones del ISA, la comunidad de propietarios de Las Liebres han presentado una alegación, estimada por el Ayuntamiento, como consecuencia de la cual la mayor parte del sector previsto hasta ahora de suelo urbanizable pasa a clasificarse como suelo rústico de asentamiento irregular, cuyas determinaciones detalladas se establecerán con posterioridad a la entrada en vigor de las presentes NUM a través de un Plan Especial.

El otro sector previsto en las Normas Subsidiarias, el sector 1, es mucho más proporcionado que "Las Liebres" al desarrollo previsible de Miranda de Azán. También se ha tramitado el Plan Parcial hasta llegar a la aprobación definitiva, pero esta no ha tenido lugar todavía debido a la necesidad de un informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, en relación al estudio hidrológico-hidráulico de dos regatos que afectan al sector, el cual ya se ha producido. No obstante, aunque la ordenación detallada se asume en su práctica totalidad, no se asume en su integridad, puesto que el actual

documento refundido de las Normas introduce algunas modificaciones en la delimitación del sector, entre otras determinaciones de ordenación general, que obligarán a adaptar la ordenación detallada.

4.2. Usos del suelo urbano.- Sólo en el casco tradicional puede observarse una cierta mezcla de usos: residenciales, resto del sector agropecuario, algún pequeño taller, hostelería, ultramarinos y equipamientos públicos y privados (parroquia). En el resto del suelo urbano, es decir, “Los Guijos”, predomina el uso residencial, si bien hay una gran parcela calificada de uso para dotaciones y otra de carácter comunitario privado, donde pueden verse algunas infraestructuras de la urbanización.
En “Las Liebres” se constata también un uso mayoritariamente residencial.

4.3. Tipología urbana y edificatoria.- El núcleo urbano antiguo es fácilmente identificable por su aspecto orgánico, compuesto de unas pocas manzanas muy irregulares en cuanto a forma y tamaños dispares. Los edificios institucionales ocupan parte de una plaza de considerables dimensiones y en ella se sitúan (iglesia, ayuntamiento y colegio) sin atender a ninguna idea de composición en planta. Lo mismo ocurre con el ensanche, donde las nuevas edificaciones ocupan parcelas de tamaño considerable sin producir ninguna trama urbana más o menos racional, sino que se limitan a utilizar espacios de servidumbre interiores a la parcela.
Las tramas de “Los Guijos” y “Las Liebres” responden, sin embargo, a una clara intención de optimizar el espacio rentable minimizando los viales y espacios urbanos comunes. Aunque el trazado es geométrico, no es racional, porque muchos de los viales carecen de continuidad y su estrechez apenas permite el aparcamiento. Las alineaciones de las Normas y el Plan Parcial tratan de paliar sobre todo los problemas de continuidad y accesibilidad, pero aún no se han llevado a cabo.
La arquitectura tradicional con cierta significación apenas está representada, salvo la manzana que cierra la plaza por el Sur, la cual contiene un conjunto interesante de casas de labranza.
Las renovaciones tampoco, en su mayor parte, han tenido voluntad de valorar la modestia del núcleo donde se implantaban, utilizando diseño, colores y materiales absolutamente extraños a la arquitectura que cabe esperar de un núcleo rural como Miranda de Azán.

4.4. Equipo urbano.-

4.4.1. Educacional.- Existe un aula de primaria para los niños con edad correspondiente a este ciclo. El resto de los niveles de enseñanza están concentrados en colegios comarcales.

4.4.2. Administrativo.- Casa Consistorial en la Plaza del Toral.

4.4.3. Asistencial.- Consultorio primario en la planta baja de un edificio de usos múltiples recientemente construido. En la misma planta se ha habilitado un espacio suficiente para botiquín de farmacia, de acceso público.

4.4.4. Deportivo.- Pista polideportiva en parcela municipal al N del arroyo Fuente de la Porra

4.4.5. Cultural.- Salas en el Ayuntamiento y en la parroquia. Se ha iniciado la construcción de un edificio de usos múltiples que alberga el consultorio médico en la planta baja, según se ha indicado, y un espacio cultural en la planta primera.

4.4.6. Otros.-

- Cementerio
- Iglesia parroquial de San Cristóbal
- El Ayuntamiento dispone de una parcela con superficie algo superior a una hectárea, procedente de la cesión que el propietario de la finca original de “Los Guijos” hizo en 1999. La actual corporación tiene la intención de destinar este espacio a equipamientos deportivos.

4.4.7 Servicios urbanísticos

4.4.7.1 Abastecimiento de agua.- El agua procede del depósito del teso de la Pinilla, perteneciente al Ayuntamiento de Salamanca, aunque en condiciones normales de demanda el casco urbano se abastece de un sondeo propio del municipio y llega a un depósito de 90 m3 a una cota insuficiente para abastecer a las urbanizaciones de “Los Guijos” y “Las Liebres”, aunque se ha construido otro de 300 m3 en un cota superior que aún no ha entrado en funcionamiento. El caudal conjunto puede abastecer de agua potable el casco urbano actual y los desarrollos de suelo urbanizable residencial previstos, a juzgar por el informe favorable que ha emitido la Confederación Hidrográfica con ocasión de la reciente tramitación y aprobación del Plan Parcial del sector R2, “Las Liebres”.
La red de distribución del casco antiguo estaba en condiciones regulares, pero en el año 2010 se ha procedido a su mejora, sustituyendo tuberías de fibrocemento por otras de PVC con diámetros de 50, 75 y 90 mm y de polietileno de 63 mm.
Aunque “Los Guijos” tiene red implantada en una parte, carece de suministro, salvo algunas parcelas que reciben el agua de un pozo privado.

4.4.7.2. Saneamiento y depuración.- Toda la red es de hormigón de 30 cm de diámetro, excepto el emisario que corre paralelo al regato de la Fuente de la Porra, que es de 50cm, el cual está actualmente conectado con el colector general que sirve a varios municipios y llega hasta la EDAR de Salamanca capital. “Los Guijos” también cuenta con parte del alcantarillado unido a la red municipal, con servicio a todas las parcelas ocupadas con vivienda, puesto que todas ellas están abonando el impuesto correspondiente.
Existen cámaras de descarga en la cabecera de todos los ramales.

4.4.7.3. Pavimentación.- Todo el casco antiguo está pavimentado con hormigón, en regular estado. “Los Guijos” sólo tiene pavimentado, con aglomerado asfáltico el vial principal (camino de Mozarbez). El resto de viales carece totalmente de pavimentación.

4.4.7.4. Alumbrado y energía eléctrica.- El alumbrado se compone exclusivamente de lámparas de descarga cerrada y sirve todas las calles del casco antiguo. En “Los Guijos” hay alumbrado solamente en el vial principal.
La energía eléctrica está suministrada por IBERDROLA a través de una línea de media tensión de 13200 V

4.4.7.5. Limpieza y recogida de basura.- Existe servicio de la mancomunidad de Cuatro Calzadas.

4.4.7.6. Espacios libres.- Están distribuidos entre la Plaza del Toral y una franja al N del regato.

DOCUMENTO Nº 2
TRÁMITE AMBIENTAL

Mediante la Orden MAM/1349/2009 de 17 de junio, se aprueba el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas de Miranda de Azán.
Este documento ha servido de base para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental y también para las presentes Normas Urbanísticas, tal como se refleja en la Memoria Vinculante.
El Informe de Sostenibilidad Ambiental se ha puesto en información pública al mismo tiempo que las NUM y se han emitido las consultas.
Una vez transcurrido el plazo de un mes de información pública que determinan los cambios sustanciales introducidos por el acuerdo municipal de aprobación provisional, se redacta la Memoria Ambiental por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, a base de la propuesta del Ayuntamiento, y es firmada por el Consejero con fecha 31 de marzo de 2014, exponiéndose a continuación.

Junta de
Castilla y León
Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

REGISTRO
ENTRADA Nº 148
SALIDA Nº
Fecha 11/4/2014

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento
Plaza del Toral, s/n
37187 MIRANDA DE AZÁN
Salamanca

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
REGISTRO ÚNICO C. AGRICULTURA Y G. C. FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE
Salida Nº: 2014165000509 3
10/04/2014 09:45:10

ASUNTO: COMUNICACIÓN MEMORIA AMBIENTAL DE MIRANDA DE AZÁN (SA).

Ajunto le remito copia de la **Memoria Ambiental** correspondiente a **la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán (Salamanca),** a los efectos oportunos.

Valladolid, 9 de abril de 2014
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
Y AUDITORIAS AMBIENTALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
D.G. de Calidad y Sostenibilidad Ambiental
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo: Alejandro Meana Gutiérrez

Es copia fiel y concuerda con su original
5 ABR 2014

MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MIRANDA DE AZÁN (SALAMANCA), PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

I. DESCRIPCIÓN DEL PLAN.

I.1. CARÁCTER DEL PLAN.

Las Normas Urbanísticas Municipales, NUM, de Miranda de Azán pretenden ser un instrumento actualizado y adecuado al marco normativo en vigor para establecer la ordenación general del término municipal. El término municipal de Miranda de Azán cuenta con Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas en junio de 1995, y modificaciones puntuales posteriores.

I.2. PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS.

Los principales objetivos que se pretenden con las presentes NUM son:

- Ajustar la nueva clasificación del suelo a la vocación de los terrenos.
- Propiciar zonas urbanas razonablemente compactas y variadas, dando continuidad a los suelos actualmente urbanos.
- Garantizar la protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluyendo políticas de información para el conocimiento del medio natural y sus valores más significativos.
- Proteger el rico patrimonio cultural presente en el término municipal.
- Mejorar las condiciones actuales de movilidad, sorteando algunas barreras naturales y promoviendo una cierta diversificación de las conexiones con las vías principales de comunicación.
- Protección del paisaje para que las nuevas edificaciones se adapten al medio circundante.

I.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS NUM DE MIRANDA DE AZÁN.

Las NUM organizan el territorio del término municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano. Conserva la delimitación de Suelo Urbano contenida en las NUM que se revisan.

- Suelo Urbanizable. Los terrenos incluidos en esta clasificación están distribuidos en tres sectores, dos residenciales y uno industrial.

- Suelo Rústico. Comprende el resto del territorio del término municipal no incluido en las clases anteriores, diferenciándose en diferentes categorías.

Se exponen en la siguiente tabla las superficies, según clases y categorías, con los porcentajes sobre la superficie total del municipio:

Es copia fiel y concuerda con su original

CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO	SUPERFICIE m^2	% T.M.
Suelo Urbano Consolidado	205.739	0,85
TOTAL SUELO URBANO	**205.739**	**0,85**
Suelo Urbanizable Residencial	315.968	1,31
Suelo Urbanizable Industrial	147.202	0,61
TOTAL SUELO URBANIZABLE	**463.170**	**1,92**
Suelo Rústico Común	13.786.667	57,25
Suelo Rústico con Protección Cultural	1.876.139	7,79
Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras	1.519.526	6,31
Suelo Rústico con Protección Natural	3.173.470	13,18
Vías pecuarias	*345.676*	*1,44*
Dominio público hidraúlico	*241.455*	*1,00*
Hábitat	*2.586.339*	*10,74*
Suelo Rústico con Protección Especial	2.760.983	11,46
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	40.747	0,17
Suelo Rústico de Entorno Urbano	256.779	1,07
Suelo Rústico de Asentamiento Irregular	418.263	1,74
TOTAL SUELO RÚSTICO*	**23.414.311**	**97,22**
TOTAL SUELO	**24.083.220**	**100**

* Categorías con superficie coincidente con otras.

II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

II.1. DESCRIPCIÓN.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental, ISA, se ha realizado siguiendo las directrices del órgano ambiental plasmadas en la Orden MAM/1349/2009, de 17 de junio, por la que se aprueba el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, promovidas por el Ayuntamiento de Miranda de Azán (Boletín Oficial de Castilla y León Nº 122, de 30 de junio de 2009), donde se fija el contenido, amplitud y nivel de detalle del ISA.

El ISA consta de los siguientes apartados:

- Introducción: donde se recogen los antecedentes, la normativa y la metodología seguida para la realización del ISA.

- Descripción de los factores que caracterizan el territorio municipal y síntesis del carácter medioambiental del municipio.

- Perfil ambiental del municipio.

- Alternativas consideradas en la elaboración de las NUM.

- Identificación, caracterización y valoración de los efectos ambientales previsibles.

- Medidas para contrarrestar o, al menos, reducir los efectos negativos de la aplicación de las NUM en cada unidad elemental.

- Programa de seguimiento ambiental e informe de viabilidad económica.

Es copia fiel y concuerda con su original
5 ABR 2014

Indica la presencia en el término municipal de las siguientes figuras ambientales: las vías pecuarias Cañada Real de la Plata, Cordel de Miranda y Vereda de Aldeatejada y los hábitats de interés comunitario: 6220*-Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*; 6310-Dehesas perennifolias de *Quercus* spp. y 6510-Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), estando asociado a las masas de encinares el milano real (*Milvus milvus*), especie catalogada en peligro de extinción.

II.2. PRINCIPALES PROPUESTAS A INCLUIR EN LAS NUM.

El ISA recomienda en la alternativa final, la última que propone, otorgar las categorías adecuadas al Suelo Rústico con distintos niveles de protección y tratar de reconducir el Suelo Urbano hacia un control del volumen y de la imagen de las edificaciones, otorgando prioridad a la conservación y rehabilitación sobre las sustituciones.

También propone la limitación de los desarrollos de Suelo Urbanizable a los que razonablemente representen una cierta expectativa, limitando a uno los sectores de uso industrial de los previstos en el documento de iniciación, y reducir el Sector R2 de uso residencial, clasificando el resto de la superficie inicial como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.

Entiende que así el nuevo modelo territorial logra una proporcionalidad y un equilibrio más adecuado al tamaño y el rango del municipio.

III. EFECTOS SIGNIFICATIVOS PREVISIBLES EN APLICACIÓN DE LAS NUM DE MIRANDA DE AZÁN.

El ISA analiza los efectos ambientales, positivos y negativos, que previsiblemente se produzcan como consecuencia de la aplicación de las NUM en los diferentes componentes ambientales presentes en el término municipal y sugiere para minimizar esos efectos:

- Protección de los hábitats de prados y riberas, de la dehesa con arbolado denso, de las fincas de uso agropecuario en las que pueda observarse una cierta recuperación de las dehesa, de las vías pecuarias y del dominio público hidráulico.

- Proteger los elementos de interés cultural y de los posibles efectos indirectos en las actuaciones en los suelos colindantes de menor vulnerabilidad.

- Analizar la situación de los caminos rurales e iniciar, en su caso, los trámites jurídicos para su recuperación si se probaran actuaciones de apropiación indebida.

- Las infraestructuras públicas son protegidas como bienes públicos, en concreto las carreteras de gran capacidad que transitan el término municipal o los transportes aéreos de energía, pero deben ser sometidas a medidas paliativas como barreras vegetales, pasos de fauna o elementos anticolisión y contra electrocuciones en defensa de la avifauna.

- Reducir la superficie de suelo a urbanizar y racionalizar los desarrollos urbanos futuros.

- Cumplir la normativa vigente relativa a la gestión de residuos, a las emisiones, a la eficiencia energética, a evitar la contaminación lumínica y a fomentar el ahorro energético en el alumbrado público.

Es copia fiel y concuerda con su original

IV. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS E INFORME DE ALEGACIONES.

El ISA de las NUM de Miranda de Azán fue expuesto a información pública, por un periodo de 2 meses, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 146, de 31 de julio de 2013.

Se certifica desde el Ayuntamiento que durante dicho periodo se ha presentado una alegación de contenido ambiental relativa a la superficie otorgada a la categoría de Suelo Urbanizable para que parte de esta superficie pase a ser clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.

Esta alegación se acepta, de manera parcial, por el Ayuntamiento, que realiza un nuevo período de información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 4, de 8 de enero de 2014. En el mismo anuncio se informa de la supresión en las NUM del sector de uso industrial I-1.

IV.1. RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS SEGÚN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9/2006.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca** emite informe en el que cita:

- El Sector de Suelo Urbanizable I1, aunque se ha propuesto una reducción de su superficie, no se informa favorablemente.
- En la memoria informativa se debe indicar que cualquier tipo de aprovechamiento (maderables, leñosos, corcho y resinas) en montes privados y patrimoniales, requiere autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en aplicación de la normativa vigente en esta materia.
- Los terrenos clasificados como Sistema General de Equipamientos de Suelo Rústico se someterán, en su caso, a un régimen de usos compatibles con la naturalidad de la zona, que constituye la propiedad pública de "La Dehesa".
- Se debe especificar que el municipio está declarado como zona de protección para avifauna, por la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, por la que se delimitan y publican las zonas de protección para avifauna en las que serán de aplicación las medidas para su salvaguarda contra la colisión y electrocución en las líneas eléctricas de alta tensión.
- Se debe recoger en la descripción de las vías pecuarias su anchura y su representación gráfica debe ser más clara.
- Cualquier actuación que pueda afectar a la integridad de las vías pecuarias deberá contar con la autorización correspondiente por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Recoger en las NUM la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por el que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra incendios forestales en Castilla y León.
- Indica la presencia de especies destacables como el cernícalo primilla (*Falco naumanni*) y en especial el milano real (*Milvus milvus*) al estar catalogada como en peligro de extinción en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Es copia fiel y concuerda con su original
5 ABR 2014

La **Consejería de Agricultura y Ganadería** realiza, entre otras, las siguientes observaciones:

- En Suelo Rústico Común se deberían considerar como uso permitido las industrias agrarias vinculadas a la producción.

- El arbolado de encina en la zona sur del término municipal, conocido bajo la denominación de "Dehesa", debe clasificarse como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria y debe tener en cuenta la posibilidad de ubicación de industria agraria íntimamente relacionada con la producción: molinos de piensos, plazas de tientas para ganado bravo, fábricas artesanales de quesos y embutidos, centros de envasado de miel y polen, elaboración y almacenamiento de carbones vegetales y leña y de vivienda aneja de a la actividad.

- Respecto a la parcela mínima, no se debe exigir ésta para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivos de setas, champiñones y cultivos hidropónicos. Permitir las edificaciones agrarias (naves agrícolas, naves ganaderas e industria agraria) en parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo siempre que el agricultor o ganadero tenga en propiedad una superficie superior a la unidad mínima de cultivo.

- La altura al alero en naves agrícolas debe llegar a 7 m, pudiéndose superar en casos debidamente justificados técnicamente (almacenamiento de cereales, paja o heno).

- En Suelo Urbano, para nuevas construcciones, debería ser uso incompatible la ganadería, debiendo estar el ganado fuera de los cascos urbanos y a las distancias que establece la normativa sectorial.

El **Servicio Territorial de Cultura** indica que en materia de Patrimonio Cultural la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural ya informó favorablemente las NUM en marzo de 2011.

IV.2. RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS SEGÚN EL ARTÍCULO 15 DEL RDL 2/2008.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, establece que en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa favorablemente las NUM advirtiendo que:

- El Organismo de cuenca no informará favorablemente ningún desarrollo urbanístico más que implique un aumento del volumen de vertido y de la carga contaminante de las aguas residuales, mientras no se haya puesto en servicio el colector general "Miranda de Azán-Aldeatejada".

Copia fiel y concuerda
con el original

- Se debe proseguir con la tramitación del expediente concesional que se ha solicitado a la Comunidad de Usuarios de agua del Azud de Villagonzalo hasta su resolución favorable por parte del Organismo de cuenca.

- Se deberán tener en cuenta las conclusiones obtenidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico de los arroyos Caganchales y Fuente de la Porra, en lo relativo a la posible inundabilidad de los sectores de uso residencial R-1 y R-2.

V. DETERMINACIONES A INCLUIR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MIRANDA DE AZÁN.

Las Normas Urbanísticas Municipales, NUM, de Miranda de Azán, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas sus fases, según dispone la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva. Las NUM de Miranda de Azán deberán dar traslado a las medidas y propuestas del Informe de Sostenibilidad Ambiental, ISA, al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalen en este apartado de la Memoria Ambiental.

El ISA ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo, en general, las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia. Hay discrepancias en las categorías de los suelos y en las superficies asociadas a las mismas que aparecen en los distintos documentos. Estas discrepancias se deberán solventar atendiendo a la alternativa final elegida.

El ISA deberá servir de ayuda en la toma de decisiones y será incorporado plenamente a las NUM especialmente lo referente a las propuestas a incluir en el plan señaladas en el apartado II.2. de la presente Memoria Ambiental, junto a las medidas para contrarrestar o al menos reducir los efectos negativos de la aplicación de las NUM, recogidas en el apartado 6 del ISA.

El modelo territorial, en general, se adecúa a las exigencias de la normativa ambiental, ha tenido en cuenta las consideraciones respecto a la reducción de la superficie clasificada como Suelo Urbanizable y contribuye a la conservación del patrimonio natural del municipio: las vías pecuarias Cañada Real de la Plata, Cordel de Miranda y Vereda de Aldeatejada, las aves milano real (Milvus milvus) y cernícalo primilla (*Falco naumanni*) y los hábitats de interés comunitario 6220*-Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*; 6310-Dehesas perennifolias de *Quercus* spp. y 6510-Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*).

El municipio ha sido declarado zona de alto riesgo de incendios forestales por la normativa autonómica en la materia. Por ello, la normativa que establece la época de peligro alto de incendios forestales, las normas sobre el uso del fuego y fija las medidas previstas para la lucha contra incendios forestales es de obligado cumplimiento y debe recogerse en las NUM.

Es copia fiel y concuerda
con su original
3 ABR 2014

El documento de planeamiento debe indicar explícitamente que en las zonas de protección para avifauna incluidas en la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos, así como las ampliaciones o modificaciones de líneas eléctricas aéreas de alta tensión ya existentes, deben adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Para las líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado Real Decreto, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

Debe quedar también reflejado que el municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como lo establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbanizable residencial deberán someterse al procedimiento establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, al estar incluidos en su Anexo II.

El Plan Parcial que desarrolle la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbanizable industrial, deberá someterse al procedimiento establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del citado texto refundido, al estar incluido en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Igualmente, entre sus determinaciones finales, esta Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas en el informe correspondiente a la Administración Hidrológica, en los términos descritos en su apartado IV, relativo al resultado de la fase de consultas. Este informe, conforme al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, será determinante para el contenido de la Memoria Ambiental, que sólo podrá disentir de él de forma expresamente motivada.

APROBACIÓN DE LAS NUM

La propuesta de NUM que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las determinaciones recogidas en esta Memoria y las modificaciones que se deriven de las alegaciones consideradas.

PUBLICIDAD

Siguiendo el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, una vez aprobadas las NUM, existirá a disposición del público un ejemplar de:

a) Las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán.

b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

1º De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.

2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Valladolid, 31 de marzo de 2014

EL CONSEJERO

Fdo: Antonio Silván Rodríguez

DOCUMENTO Nº 3
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. Análisis.-

1.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- Miranda de Azán soporta desde hace más de 20 años la rémora de un desarrollo urbano de origen ilegal que surge como respuesta a la demanda de segunda vivienda que, como consecuencia de ciertos excedentes económicos muchas veces no declarados, aparece en la comarca de Salamanca en los años de la década de 1980. La falta de control generalizada por parte de los ayuntamientos próximos a la capital y de la escasa o nula intervención de las autoridades competentes en materia de urbanismo estatales o autonómicas estimula la proliferación de parcelaciones especulativas de suelo rústico afectadas, a precios muy inferiores a las urbanizaciones legales que también empiezan a promoverse por entonces, debido naturalmente a la inexistencia de cargas de urbanización ni de cesiones y reservas de suelo público en las ofertas ilegales.

A lo largo del tiempo se ha ido comprobando que esta forma de actuar constituye un error de gran envergadura pues, aparte del propio hecho de la infracción urbanística cometida, casi siempre impune, y de la competencia ilícita e injusta frente a otras actuaciones legales, los intentos de regularización mediante el planeamiento municipal han planteado innumerables problemas de gestión debido a la necesidad de adaptar estas actuaciones a los requisitos legales y a la baja calidad y escasez de dimensiones de los espacios públicos, aunque los problemas fundamentales proceden de la necesidad de implantación de los servicios urbanísticos, por requerir un importante desembolso dentro de un conjunto de propiedades muy divididas, lo que demora y a veces imposibilita llegar a acuerdos suficientes para llevar a cabo las obras necesarias.

Miranda de Azán no es un caso excepcional dentro de este análisis, como lo prueba el hecho de que, a pesar del tiempo transcurrido y de los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y las comunidades de propietarios, aún no hayan sido resueltas las situaciones planteadas, sino que más bien se han agravado como consecuencia de la continua concesión de licencias, sobre todo en “Los Guijos”.

En las circunstancias inmediatamente anteriores a la crisis económica, de enorme carestía de suelo y vivienda en Salamanca capital, la demanda ha tendido a desbordarse en los últimos años hacia los municipios del entorno, por existir ofertas más adecuadas a la capacidad adquisitiva de un gran número de familias.

Así pues, sería urgente que el suelo de origen ilegal de Miranda de Azán cumpliera los mínimos requisitos para que las parcelas edificables adquirieran la condición de solar y de esta forma poder salir al mercado en condiciones suficientes para acoger la demanda que sin duda está operando sobre todo el entorno de la capital de la provincia.

También sería preciso controlar las actuaciones en el casco urbano tradicional y, sobre todo en el ensanche del mismo, con el fin de que no se sigan produciendo aprovechamientos internos de las grandes parcelas sin control de planeamiento, con la aparición de accesos privados a muchas viviendas que cuestionan la condición de solar del lugar donde se asientan, así como el cuidado de la imagen exterior de las edificaciones, dado que las que han ido

surgiendo últimamente carece en absoluto de voluntad de adaptación al medio rural donde se implantan y, en muchas ocasiones, incumplen incluso parámetros de ordenanza, como la altura máxima.

1.2. Análisis y valoración de la estructura urbana.- Hay que distinguir entre tres tipos de tramas bien diferenciadas: la del casco tradicional, la del primer ensanche y la de “Los Guijos”.
La trama del casco tradicional estricto es suficiente y, en principio, el criterio debe ser respetarla, según se desprende de los arts 36 y 37 de la LUCYL, si bien se proponen ligeros retoques puntuales para conseguir una mejor accesibilidad rodada.
La trama de algunas parcelas del ensanche se han complicado últimamente, como ya se ha apuntado en el apartado anterior, debido a la introducción de calles de nueva apertura para posibilitar el aprovechamiento interno de alguna de las grandes parcelas donde se han acometido actuaciones amparadas por dos Estudios de Detalle.
La trama de “Los Guijos” se basa en la parcelación que se realizó en su momento con exclusivos deseos de máximo aprovechamiento, por lo que se cuenta con viales de escasa sección y falta de continuidad real de la trama, aunque en el plano catastral figura como un sistema de viales comunicados unos con otros.

1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.-

1.3.1. Capacidad de acogida.- Observando el plano del estado actual se comprueba que, entre las posibles renovaciones del casco tradicional y las parcelas periféricas al mismo existe todavía una capacidad de acogida considerable. Esta capacidad aumentaría significativamente en el momento en que se solucionaran los problemas de infraestructura de “Los Guijos”, aunque por su baja densidad, que debería conservarse, posiblemente llegaría pronto a colmatarse. Lo mismo hubiera pasado con “Las Liebres”, si se hubiera presentado al menos el instrumento de gestión y ejecución del plan parcial, cosa que no ha sucedido, incumpliéndose los plazos concedidos en la ordenación detallada
En conjunto, aunque la demanda resultara ser lo más optimista posible, la capacidad de acogida actual, si se pone en marcha todo el suelo medianamente estructurado existente en la actualidad, sería suficiente para un dilatado periodo de tiempo.
No obstante, se plantean nuevos desarrollos de suelo urbanizable, aunque solamente para uso predominante industrial, porque la aplicación del artículo 81.2.b) del RUCyL imposibilita la clasificación de más suelo urbanizable residencial que el ya clasificado en las Normas Subsidiarias. En efecto, las previsiones de las actuales Normas Subsidiarias superan ampliamente el número de viviendas que según el citado artículo es posible edificar en suelo urbanizable, de modo que, aunque las presentes NUM asumen los dos actuales sectores de uso residencial, sobre todo porque uno de ellos, el más extenso (R2, Las Liebres) cuenta con la aprobación del Plan Parcial en fecha reciente, lo cual implicaría derecho a indemnización si se desclasificara. No obstante, como ya se ha constatado, la estimación de una alegación de la comunidad de propietarios en el sentido de aceptar la alternativa 3 del ISA con un amplio consenso, ha reducido considerablemente el volumen del desarrollo

previsto en el documento de las NUM aprobado inicialmente, al haberse cambiado la clasificación de dos tercios del sector a suelo rústico de asentamiento irregular, cambio sustancial que se contempla en el presente documentos refundido, por lo que se expondrá al público durante un mes.
El sector R1 es mucho más modesto y se sitúa en prolongación con el suelo urbano del casco tradicional, habiéndose desbloqueado su aprobación definitiva debido al informe favorable de la Confederación Hidrográfica referente al estudio hidrológico-hidráulico de los dos regatos que lo afectan.

1.3.2. Grado de urbanización.- El grado de urbanización es suficiente en el casco antiguo y en el ensanche, aunque no así en “Los Guijos” donde el principal problema, es decir, el abastecimiento de agua, no está resuelto en cuanto a su conexión con la red municipal, así como gran parte de la pavimentación, del alumbrado público y del encintado de aceras. La depuración se ha solucionado con la construcción del nuevo colector general diseñado para que varios municipios puedan hacer llegar sus desagües a la depuradora de Salamanca capital.

1.3.3. Estimación del patrimonio cultural.- El núcleo en su conjunto tiene el único interés de conservar las alineaciones históricas de su origen rural de la llanura salmantina, con el empleo del material autóctono, es decir, la pizarra. Hay que señalar, además, como elementos de interés singular la iglesia, de una nave con espadaña que podría datarse entre el XVII y XVIII y una manzana, la 42985 según la designación catastral, entre la Plaza del Toral y las calles Colón y del Sol, donde se conserva todavía un conjunto interesante de casas de labranza de finales del XIX o principios del XX, si bien solo de forma parcial, pues ya se ha llevado a cabo la renovación con tipología de vivienda colectiva de una parte importante de la misma.
Mayor importancia tiene el patrimonio cultural en el suelo rústico con numerosos yacimientos arqueológicos, entre los que destaca la Calzada de la Plata, declarado bien de interés cultural.

2. Diagnóstico.-

2.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- Aunque es palpable la falta de iniciativas recientes de renovación o de rehabilitación del casco tradicional desde el inicio de la crisis de la construcción , es posible esperar que la influencia de Salamanca llegue a un municipio a sólo 7,5 Km de la capital y excelentemente comunicado, que cuenta con la presencia de polígonos industriales bastante próximos. Todos estos factores permiten mantener un cierto optimismo, siempre que se diversifique y amplíe la oferta de suelo urbano, aunque sea modestamente y se aprovechen los nuevos desarrollos para mejorar y ampliar los equipamientos y zonas de esparcimiento.

2.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- El casco tradicional está bien servido en cuanto a viario público para densidades y volúmenes parecidos a los actuales. Los ensanches sin embargo, están supeditados a una mejora profunda de la red viaria y de infraestructuras, incluso con la introducción de alguna nueva ordenación.

2.3. Patrimonio urbano, arquitectónico y cultural.- el núcleo tradicional, en su estado actual, no contiene demasiados elementos de interés, salvo la iglesia y dos casas de labranza, debido a una intensa renovación llevada a cabo en las décadas entre finales del siglo XX y principio del XXI. Sin embargo, el centro de núcleo tradicional conserva la trama urbana y las renovaciones no destacan por un exceso de volumen, lo que proporciona un aspecto general de cierta contención.
Cabe destacar la importancia de los yacimientos arqueológicos en suelo rústico, entre los que se encuentra el BIC de la Calzada de la Plata.

2.4. Suelo rústico.- Del estudio del territorio se deduce que el municipio pertenece a una zona de transición en la se mezclan con cierto equilibrio cuantitativo los usos agrícolas y ganaderos, aunque empiezan a predominar los ganaderos, utilizándose los cultivos en gran parte como apoyo a la ganadería. Esta tendencia es coherente con el tipo de terreno y dominio geológico, que inicia ya la penillanura salmantina, encontrándose zonas al sur del municipio con encinares de dehesa que se continúan con los más extensos de Mozárbez. Incluso se detectan algunas áreas en las que se inicia una recuperación de la dehesa tal como se entiende en esta provincia. También hay que destacar los hábitats de interés comunitario ya reseñados en la Memoria Informativa y tratados en el ISA, lo que ha dada lugar a determinadas modificaciones en la clasificación del suelo, especialmente en la distribución de categorías de suelo rústico, respecto del documento aprobado inicialmente.
También conviene subrayar el paso de las grandes comunicaciones por carretera por el municipio, en especial el eje Norte-Sur, lo que no deja de suponer ciertas expectativas de crecimiento urbano, tanto residencial como productivo.

DOCUMENTO Nº 4
MEMORIA VINCULANTE

1. Objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.- Los objetivos del Avance han debido adaptarse, por un lado, a los cambios recientes en la normativa urbanística autonómica y por otro, a los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad del Documento de Referencia del estudio ambiental, Orden MAM/1349/2009, que servirá de guía en la relación siguiente:

1.1. Modelo territorial y usos del suelo.- Se siguen las siguientes pautas:
a) La nueva clasificación de suelo está ajustada a la vocación de los terrenos, pues el suelo urbano apenas varía, salvo una pequeña desclasificación a la entrada del núcleo urbano, antes de cruzar el puente sobre el arroyo Fuente de la Porra, cuyos terrenos no cumplen con las condiciones mínimas del artículo 23 del RUCyL y además están afectados por riesgo de inundación, según el estudio hidrológico-hidráulico elaborado para el sector R1; estos terrenos se añaden a este sector, modificándose ligeramente su delimitación. El suelo urbanizable de uso residencial se limitaba en el documento aprobado inicialmente a asumir el planeamiento de desarrollo aprobado del sector R2 y el que está a punto de aprobarse para el R1, sin que sea posible, por aplicación del artículo 81 del RUCyL, clasificar ningún sector más para este uso. En todo caso sería difícilmente justificable una mayor previsión, según los criterios contenidos en el artículo 27 del RUCyL. En todo caso, como ya se ha dicho en los apartados anteriores, la información pública ha introducido un cambio sustancial, que es claramente beneficioso para la sostenibilidad del planeamiento, al reducirse drásticamente el número de viviendas previsto en las Normas Subsidiarias y en el documento aprobado inicialmente.
El resto del suelo municipal se clasifica en este último documento como suelo rústico con diversas categorías de protección, excepto dos sectores de suelo urbanizable industrial en terrenos que ya parten de esa misma utilización, con tramitaciones legales en suelo rústico en el caso de la zona oeste próxima a la carretera de Aldeatejada (UBZ I1) y con legalidad más discutible, pero en todo caso existentes hace muchos años en algunas parcelas colindantes con la carretera N,-630 en una zona acotada ahora también por la autovía A-66 UBZ I2). No obstante, también en función de la tramitación del ISA, en especial debido a la consulta emitida por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, se ha cuestionado la conveniencia en estos momentos de clasificar el sector I1, por lo que en este refundido, y por acuerdo municipal, se suprime el mismo, siendo clasificado como suelo rústico común.
Con estos cambios, el modelo territorial se hace mucho más sostenible que el aprobado inicialmente y de acuerdo con el deseo expresado en la Providencia de la Alcaldía de 7 de noviembre de 2013, en la que se expresa el deseo de reflejar en la memoria de las NUM la siguiente declaración:
Miranda de Azán, como municipio adscrito a la Economía del Bien Común desde mayo de 2013, adquiere el compromiso de velar por la sostenibilidad ecológica, económica, ética, vivienda digna e integración social. En consecuencia, se introducen dichos objetivos de manera expresa en la Memoria de estas Normas y en distintos apartados de las Ordenanzas, como la especificación de la estructura de las viviendas,

materiales a emplear…En caso de dudas en la aplicación de la Norma prevalecerá la interpretación de acuerdo con los principios del Bien Común.

b) La ordenación del municipio propicia zonas urbanas razonablemente compactas y variadas, al proponerse la continuidad de los suelos actualmente urbanos en las Normas Subsidiarias, todos ellos dentro de la categoría de consolidados, en las mismas tres calificaciones, además de los equipamientos públicos y privados. Se justifica la categoría de consolidado en la zona de Los Guijos, que coincide con uno de los usos pormenorizados en los se califica el suelo urbano, para mantener la densidad actual de viviendas, en torno a 8 viviendas/ha, de modo que la consolidación en esta densidad al menos no empeore la situación precaria en cuanto a urbanización que sufre desde hace muchos años. Es uno de los objetivos prioritarios de esta revisión que se lleve a cabo la actuación aislada de urbanización y normalización que se está tramitando. A continuación se expone el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de 21 de junio de 2012 en referencia a la cualidad de suelo urbano consolidado de Los Guijos:

Junta de Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

394
27/6/2012

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA
SERVICIO T. FOMENTO
Salida Nº. 2012090000 2611
25/06/2012 08:28:27

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
Ref.: RSS/
- 14505 -

SR. ALCALDE PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
37187 MIRANDA DE AZÁN

ASUNTO: Acuerdo C.T.U. Expte. n.º **91/12**

En la sesión de la **Comisión Territorial de Urbanismo**, celebrada el **20 de junio de 2012**, en relación con Sector "Los Guijos" en **MIRANDA DE AZAN** (Salamanca). **(Expte 91/12).**

Examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 14 de junio de 2012 de conformidad con el art. 411.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SEGUNDO.- El informe de la Ponencia Técnica tiene el siguiente contenido:

El art.12 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), establece la distinción entre el suelo urbano consolidado (SUC) y el suelo urbano no consolidado (SUNC):

Artículo 12. Categorías de suelo urbano.

1. En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:

1º. Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

...

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) ahonda en esta cuestión en sus artículos 25 y 26:

Artículo 25. Suelo urbano consolidado

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

Junta de
Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
b) ...

Artículo 26. Suelo urbano no consolidado

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
b) ...

El instrumento de planeamiento general de Miranda de Azán son sus Normas Subsisdiarias Municipales (NNSS), cuyo acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el BOCyL el 21-07-1995.

Posteriormente se tramitó una Modificación de dichas NNSS con incidencia sobre el citado ámbito de "Los Guijos", publicándose su aprobación definitiva en el BOCyL el 22-11-1999.

Por último, el 28-04-2008, se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle que vino a completar la ordenación detallada del ámbito en cuestión.

Las NNSS de Miranda de Azán contemplan tres clases de suelo: urbano, apto para urbanizar (actual suelo urbanizable) y no urbanizable (actual suelo rústico). Dentro del suelo urbano, se diferencian tres zonas: casco urbano, ensanche de viviendas agrupadas y ensanche de "Los Guijos", siendo este último el ámbito objeto del informe.

El apartado 7.1.1. de la Memoria de las NNSS afirma:

"...el ensanche correspondiente a la urbanización de viviendas unifamiliares los Guijos, que si bien se incluyen como urbana y edificable, deberá acometer las obras pendientes de urbanización antes de 5 años con cargo, exclusivamente, a los propietarios de las parcelas.
...
...Las condiciones de edificación serán las propias de viviendas unifamiliares aisladas con parcela mínima de 1.000 m2 o la existente, edificabilidad de 0,2 m2/m2 y altura de dos plantas con separación a linderos de 3 m.

Se define, además, dentro del Suelo Urbano, una zona de equipamiento de 1,2 Ha al final de la urbanización mencionada."

Asimismo, dentro de las Normas Urbanísticas de dichas NNSS, se asigna al ámbito de "Los Guijos" la Ordenanza particular en suelo urbano *3 E - Ensanche de viviendas aisladas*, cuyas condiciones de parcelación, uso y edificabilidad se plasman en el apartado 3.4. de dichas Normas Urbanísticas.

Los planos de ordenación *P 2 - Calificación del suelo* y *P 3 Alineaciones*, recogen la ordenación del ámbito, con la expresión de la Ordenanza 3 E aplicable, la delimitación de las manzanas destinadas a edificación privada, así como la parcela de Equipamiento público y la acotación de las calles.

Junta de
Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

Posteriormente, la modificación de 1999 introdujo alguna matización sobre la parcelación mínima de las manzanas y redefinió el sistema de vías públicas, con ligeras modificaciones del trazado y ampliación del ancho de algunas calles.

Por su parte, el ED aprobado en 2008, hizo más precisa la definición gráfica de la ordenación, completando algunas cotas que faltaban en la modificación de 1999.

CONCLUSIÓN

Las NNSS de Miranda de Azán, del año 1995, ya incluían la ordenación detallada del ámbito de suelo urbano conocido como "Los Guijos", si bien imponían a los propietarios de los terrenos la obligación de costear los gastos correspondientes a la culminación de las obras de urbanización, no siendo necesarias operaciones de equidistribución o reparcelación más allá de las propias de una actuación aislada.

Por tanto, y en aplicación del art.12.1 de la LUCyL y de los arts.25 y 26 del RUCyL, se puede considerar válida la inclusión de dichos terrenos en la actual categoría de suelo urbano consolidado, así como la delimitación de una actuación aislada de urbanización y normalización para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

PROPUESTA: Remitir informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo, la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

En su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, por unanimidad de sus miembros presentes, ACUERDA, la remisión del informe emitido por la Ponencia Técnica transcrito en el antecedente segundo del presente Acuerdo.

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 27.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Salamanca, 21 de junio de 2012

V.º B.º
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO P.O.

Fdo.: Mª Isabel Pérez Rodríguez.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL – SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO – SALAMANCA

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO.

Fdo.: Raúl San Segundo Romo.

No obstante, con fecha 30 de junio de 2014, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León falla en su sentencia 1381/2014 que el ámbito de Los Guijos debe contemplarse en el planeamiento como un sector de suelo urbano no consolidado.
En la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAU) de 29 de julio de 2014, en la que se trataba la aprobación definitiva de las Normas urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, los representantes del Ayuntamiento manifestaron su intención de acatar esta sentencia, modificando el documento urbanístico en el sentido contenido en la misma respecto de la categoría de suelo urbano para el ámbito de Los Guijos, por lo que la CTMAU acordó suspender la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, con el fin de de que el Ayuntamiento aporte documentación que refleje una nueva propuesta de clasificación para el Sector 3 Los Guijos, de conformidad con la sentencia nº 1398 de 30 de junio de 2014 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.
En el presente documento de las NUM se modifica, por tanto, todo lo concerniente con este ámbito en cuanto a las determinaciones de ordenación general, que cumplirán con las mínimas que establece el artículo 122 del RUCyL. Asimismo, dentro del propio documento de las NUM se introduce la ordenación detallada del nuevo sector de suelo urbano no consolidado, conforme a los requerimientos del artículo 128 del RUCyL.

Se propicia la permanencia de los terrenos de naturaleza rústica y su protección con arreglo a los valores que contienen, teniendo especial cuidado con las zonas limítrofes al casco urbano, sobre todo las laderas más abruptas que bajan hacia el arroyo de Fuente de la Porra, a las que se da la categoría de protección natural, al igual que la manchas arboladas de dehesa que todavía quedan al sur del municipio. A raíz del ISA, se introducen algunos terrenos de protección natural detectados en ese estudio, especialmente los hábitats de interés comunitario, así como otras categorías de suelo rústico, de protección agropecuaria en aquellas zonas en las que se detecta una incipiente recuperación de la dehesa y una franja de suelo rústico de entorno urbano, que preserva el desarrollo urbano futuro en el eje del camino de Arapiles, el cual se considera, en caso de que se justificara, la línea de desarrollo más recomendable.

c) Se garantiza la protección del medio ambiente y del patrimonio natural, por las razones expresadas en el apartado anterior, debiendo realizarse políticas de información para el conocimiento del medio natural y sus valores más significativos.

d) Se deben mejorar las condiciones actuales de movilidad, sorteando algunas barreras naturales y promoviendo una cierta diversificación de las conexiones con las vías principales de comunicación, que afortunadamente forman parte del municipio.

1.2. Áreas naturales.- Aunque el término municipal no cuenta con espacios que formen parte de la Red Natura 2000 o la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, existen determinados hábitats de interés comunitario ya relacionados

en la Memoria Informativa y en el ISA, que se protegen, como las zonas de dehesa arbolada, los prados y pastizales y la vegetación de ribera, así como los cauces, cuyo dominio público hidráulico tiene protección natural. De acuerdo con el ISA, se amplía la protección natural de los cauces según los análisis que resulten de un estudio más profundo del territorio, aunque ya se propone una protección natural en la mayor parte de la orilla derecha del arroyo de la Fuente de la Porra, sobre todo en las laderas más pendientes.
De acuerdo con el documento de referencia, se han excluido todos los suelos urbanizables que figuraban en el avance a la derecha del arroyo, pues, como ya se ha dicho, los sectores de suelo urbanizable residencial se limitan a los ya clasificados en la Normas Subsidiarias. Únicamente se clasifican dos nuevos sectores de suelo urbanizable industrial en suelos ya ocupados en parte con este uso. Por tanto, los efectos indirectos, como vertidos, consumos de agua y energía, etc. no se incrementan significativamente sobre la situación actual, tanto del planeamiento como del uso de las zonas en estos momentos rústicas con usos industriales. No obstante, el presente documento refundido recoge las recomendaciones del ISA y de las consultas emitidas durante su tramitación, en especial la del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en el que se propone desclasificar el sector de la carretera de Aldeatejada, quedando, por tanto, solamente el sector entre la autovía A66 y la carretera N-630.

1.3. Gestión del agua.- Por los mismos motivos, es decir, el nulo incremento de la clasificación de suelo con uso residencial y el moderado incremento de las actividades industriales en el municipio, el consumo y la depuración del agua se incrementan solo en lo que supone una mayor, pero más estructurada, actividad industrial. En cuanto al consumo de agua en uso residencial, el sector con mayor previsión de viviendas, el R2, “Las Liebres”, cuenta con informe favorable de la Confederación Hidrográfica, preceptivo y previo a la aprobación definitiva que tuvo lugar en 2009. La depuración de los vertidos para este uso está asegurada por la construcción del colector que conecta con la EDAR de Salamanca.
A pesar de que los sectores industriales utilicen un suelo en parte ya convertido en industrial, con todas sus consecuencias ambientales, el incremento previsto requiere los estudios necesarios para determinar las fuentes de abastecimiento de agua, que seguramente no puedan ser las mismas que las residenciales, debido a que el caudal para estas últimas ya resulta ajustado. Lo mismo ocurre con los vertidos y la eliminación de residuos industriales, que deberán seguir las prescripciones de los obligatorios estudios de impacto ambiental, aunque las actividades implantadas en la límite oeste del municipio, básicamente dedicadas a la industria cárnica y agroalimentaria, han sido complementadas con industrias de aprovechamiento final de grasas y residuos orgánicos.
En cualquier caso, la reducción del sector R2 en 2/3 de su superficie y la supresión del sector I1 reducen de forma drástica las necesidades relacionadas con el ciclo del agua en el municipio.

1.4. Patrimonio cultural.- Una vez realizada la prospección arqueológica y obtenido el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, las Normas contemplan el catálogo de elementos de interés que, si bien en suelo urbano se limita a la iglesia parroquial (con la incorporación de dos casas de labranza que ha introducido el Ayuntamiento), en suelo rústico se

encuentran varios e importantes yacimientos, como la Calzada de la Plata, para el que las Normas prevén un Plan Especial de Protección, como la Alquería de Azán, para el que se establece la posibilidad de su obtención pública a través de la figura de sistema general adscrito a uno de los sectores de suelo urbanizable industrial.

1.5. Protección del paisaje.- Tanto en suelo urbano como en suelo rústico se desarrollan ordenanzas en las que se procura que las nuevas edificaciones se adapten al medio circundante. En los sectores de suelo urbanizable, las ordenaciones detalladas que se asumen también contienen prescripciones que tienden a la adaptación al medio. El nuevo polígono industrial observará las medidas correctoras que en este aspecto procedan de los estudios de impacto ambiental.

1.6. Zonas verdes.- las ordenaciones detalladas asumidas procuran preservar las áreas próximas a las riberas mediante su calificación como zona verde, en especial el sector R1, en parte también debido a las consecuencias del estudio hidrológico-hidráulico, que exige la ausencia de edificación dependiendo de la inundabilidad.

1.7. Gestión sostenible de los residuos.- Las Normas, a través de la intervención en el uso del suelo, es decir, el proceso de concesión de licencias, exigirá el cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero sobre gestión de residuos de la construcción, a través de la modificación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, consistente en la introducción de una Disposición Adicional Séptima que establece las reglas para el cumplimiento del Real Decreto.

1.8. Riesgos naturales.-Las Normas adoptarán las medidas de prevención de riesgos que procedan del análisis del ISA, siempre que éste considere necesario aumentar las protecciones que ya se han previsto en las primeras.

Como consecuencia de las consideraciones anteriores, se han empleado en el documento de estas Normas los criterios siguientes:

a) Clasificación de suelo.- Se ha conservado la delimitación de suelo urbano contendida en las Normas que se revisan, con un leve retoque a la baja debido al incumplimiento de las condiciones objetivas de clasificación, otorgando categoría de suelo urbano consolidado a todo el clasificado, con excepción del ámbito de Los Guijos, por las razones que se han expuesto en el apartado 1.1. b) de este mismo artículo, mediante un sector único con la denominación “UNC R1” y una superficie total de 130449m2. La superficie clasificada del conjunto de suelo urbano es de 20 ha.
El sector UNC R1 de suelo urbano no consolidado tiene las siguientes determinaciones de ordenación general:

Superficie total: 130449m2
Superficie de dotaciones urbanísticas existentes incluidas en el sector: 17159m2. Esta superficie no aporta aprovechamiento urbanístico lucrativo alguno por tratarse de dotaciones públicas ya clasificadas como tales en las

Normas Subsidiarias de 1995, si bien la parcela cedida en donación al Ayuntamiento por el propietario de la finca matriz original de Los Guijos se empleará para solucionar una parte de las necesidades de reserva obligatoria de las dotaciones urbanísticas propias del sector.
Uso predominante: residencial en vivienda unifamiliar aislada.
Plazo para establecer la ordenación detallada: no se contempla, debido a que las presentes NUM ya la incluyen entre sus determinaciones.
Edificabilidad máxima en usos privados: 2100m2/ha, aplicados a las 11,329ha que restan de descontar la superficie de las dotaciones urbanísticas públicas ya existentes en el sector.
Densidad máxima y mínima de viviendas: 10 viviendas/ha, aplicada también a 11,329ha.
Índice de integración social: teniendo en cuenta las características especiales de este sector, con una parte importante de las parcelas ya edificadas y una densidad muy pequeña, se excusa la necesidad de reservar suelo para la edificación de viviendas de protección pública. La integración del sector en el suelo urbano circundante y el evidente sobredimensionamiento de los espacios libres y equipamientos públicos justifican el respeto al principio de cohesión social.

Se clasifican tres sectores, dos residenciales y uno industrial, de suelo urbanizable. Los dos primeros ya estaban clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias, incluso con Planes Parciales tramitados completamente. El R2 (Las Liebres) está aprobado definitivamente en 2009, por lo que se asumió en su totalidad en el documento de aprobación inicial de estas Normas. Su superficie eras algo superior a 60 ha. No obstante, la aplicación de las recomendaciones del ISA, adoptadas en una alegación de la comunidad de propietarios de Las Liebres ha dado como consecuencia la reducción del sector R2 (menos de 20 ha), clasificándose el resto como suelo rústico de asentamiento irregular.
El R1 ha llegado al trámite de aprobación definitiva y está a expensas del informe de Medio Ambiente sobre la necesidad o no de Evaluación de Impacto Ambiental. Se asume, con las matizaciones que se desprendan del citado informe y de las modificaciones introducidas en la ordenación general. Su superficie bruta es de 13 ha, aunque se queda en algo más de 12 ha al deducir los caminos y el dominio público hidráulico, que carecen de aprovechamiento urbanístico. Por tanto, aunque se asume básicamente la ordenación detallada, será preciso realizar las modificaciones necesarias según las determinaciones de ordenación general que se establecen a continuación, especialmente la superficie real del sector, que se modifica, y la inclusión de la dotación urbanística adscrita (DU2).
Los sectores de suelo urbanizable tienen las siguientes especificaciones:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO P.	SUP.NETA (m2)	SUP. DOT. ADSCRITA (m2)	SUP. TOTAL (m2)	DENS. MÁXIMA (viv./ha)	DENS. MÍNIMA (viv./ha)	IND.EDIF. (m2/m2)
R1	Residencial	123420	1576	124996	16	10	0,4
R2	Residencial	192548	0	192548	20	15	0,3
I1	Industrial	147202	5197	152399	0	0	0,5
		463170		**469943**			

El resto de las determinaciones del artículo 122 del RUCyL son las siguientes:
Los sectores R1 y R2 tendrán uso predominante residencial, con usos compatibles terciario y de equipamiento y prohibidos los usos industriales y agropecuarios.
El sector I1 tendrá usos predominante industrial, limitándose al 20% de la edificabilidad lucrativa otros usos compatibles distintos del industrial, es decir, terciarios. Estarán prohibidos los usos residenciales y de producción agropecuaria, aunque no las industrias agrarias o agroalimentarias.
El plazo para establecer la ordenación detallada en todos los casos será de 8 años desde la entrada en vigor del planeamiento general, con excepción del sector R1, para el cual se establecen 2 años para la modificación de la ordenación detallada.
La edificabilidad máxima, así como la densidad máxima y mínima de viviendas se encuentra en el cuadro anterior.
El índice de integración social se cifra en un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.
En este caso, la situación de partida en cuanto al suelo urbanizable residencial, con una modificación que incluye la ordenación detallada aprobada definitivamente en el año 2009 por la CTU que determinaba la previsión de 1200 viviendas, impide la aplicación del artículo 81.2.b) del RUCyL, puesto que se trata de un compromiso de la Administración Autonómica. No obstante, la renuncia voluntaria de los propietarios del sector R2 permite acercarse bastante al equilibrio establecido en este artículo. En efecto, el certificado de la Gerencia Territorial del Catastro, que se expone a continuación:

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE SALAMANCA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: CORRESPONDENCIA DE ENTRADA
Expediente: 00464004.37/13
Documento: 1068565

CT37000696000001068565

AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN
PZ DEL TORAL
37187 MIRANDA DE AZAN
(SALAMANCA)

En relación a la solicitud efectuado por el Ayuntamiento de Miranda de Azan, por parte de esta Gerencia Territorial del Catastro se informa que el número de inmuebles urbanos asciende a 584 y el número de viviendas es de 280. No se puede concretar el número de viviendas excluyendo la Urbanización Las Liebres.

Salamanca, 26 de noviembre de 2013
GERENTE TERRITORIAL
LUIS HERNANDEZ CERVERA

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): RMWK8380NWGD5CAN

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA GERENCIA TERRITORIAL SALAMANCA

sedecatastro.gob.es)

Permite entender que el número de inmuebles urbanos o unidades de suelo urbano o de edificación cuya propiedad se pueda individualizar es de 584, entre los que se incluyen los existentes y los posibles. Este número coincide casi exactamente con el número máximo de viviendas previstas en suelo urbanizable.
El suelo rústico será, por tanto, la clasificación para todo el resto del término municipal, con protecciones ligadas a los criterios de clasificación aplicables a través de los artículos 15, 16 y 17 de la LMUS.

- Criterio de protección singular, debido a la existencia de terrenos directamente protegibles por aplicación de la normativa sectorial. En este caso, se aplicará la legislación sectorial relativa a infraestructuras viarias (carreteras, caminos, colector general), de patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos), de medio ambiente (vías pecuarias). También se aplicará este último criterio a los restos de dehesa con arbolado suficientemente tupido, por su carácter singular, al dominio público hidráulico de los cauces y a las laderas que forman la margen norte del arroyo Fuente de la Porra.

- Criterio de prevención de riesgos, en concreto por inundación estacional de arroyos.

- Criterio de calidad de la urbanización bajo el siguiente aspecto: la transformación de los terrenos rústicos en desarrollo urbano puede alterar el sistema de asentamientos tradicional.

b) Calificación del suelo urbano en usos pormenorizados.- Aparte de señalar los usos más especializados, en concreto los equipamientos, para regular el suelo urbano se ha simplificado al máximo el número de usos pormenorizados, reduciéndolos a tres: el propio del núcleo tradicional, una vez identificado éste, y dos en las zonas periféricas, de más baja densidad que el primero, denominadas Primer y Segundo Ensanche (Los Guijos), respectivamente, este último como sector de suelo urbano no consolidado. En realidad, con distinto nombre para no provocar confusiones con la terminología actual de suelo urbano consolidado y no consolidado, las tres calificaciones son las mismas que se distinguían en las Normas Subsidiarias y tienen la misma delimitación y el mismo aprovechamiento, salvo el caso de Los Guijos (Segundo Ensanche) en el que se introducen las determinaciones de ordenación general de forma previa al desarrollo de las de ordenación detallada, que se incluyen en estas NUM mediante planos de información y ordenación, además de la normativa específica de la ordenación detallada, cuyos criterios también se reflejan en un apartado adicional de esta Memoria Vinculante.
Estos usos tienen cada uno sus propias ordenanzas, considerándose que generan la posibilidad de modificar el volumen edificatorio con arreglo a ella, pero sólo cuentan con aprovechamiento urbanístico lucrativo los tres citados dado que el otro uso que podría ser lucrativo, el equipamiento privado, se limita a la iglesia parroquial, que está sometida a las determinaciones del catálogo.
El plano OD1 refleja estos usos, extendidos a las parcelas brutas originales, por lo que constituye un plano de definición de derechos previos a las

actuaciones urbanísticas que surjan por aplicación de las demás determinaciones de las Normas.

c) Estructura urbana.- Definición del grado de consolidación de las manzanas y parcelas que constituyen el suelo urbano, así como de la relación entre la trama urbana y las dotaciones urbanísticas existentes y previstas. Se refleja gráficamente en el plano 0G3, Clasificación, Dotaciones Urbanísticas y Catálogo en el ámbito próximo al núcleo urbano. En estas Normas se conservan todos los equipamientos existentes, asignando este uso también a aquellas parcelas de propiedad municipal, así como los espacios libres existentes en la realidad, trasladando algunos de los que se proponían en la Modificación Puntual, ya citada varias veces, por estar en suelo privado.

d) Ordenación física.- Es la ordenación detallada del suelo urbano consolidado en cuanto a las dimensiones de los espacios de uso y dominio público que finalmente deberán tener; se encuentra en plano OD2, Ordenación Física. En el suelo urbano es consolidado, se trata de regularización de las vías públicas existentes, que actualmente son utilizadas para acceder a las parcelas de uso privativo o que se contemplen en el planeamiento que ahora se revisa.
El criterio general es el de conservar las alineaciones existentes para el uso de Núcleo Tradicional, introduciendo ajustes puntuales, mientras que se modifican parcialmente las que se trazan en zonas de uso de Ensanche, las cuales se definen mediante cota numérica. En concreto, se definirá con suficiente precisión una vía en la ordenación detallada del sector UNC R1 de Los Guijos a lo largo del arroyo Fuente de la Porra, en función del estudio hidrológico-hidráulico que se ha elaborado recientemente para el sector R1 por requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Duero, de modo que, a partir de la definición del cauce entendido como la línea de avenida ordinaria, se establezcan los cinco metros de servidumbre del dominio público hidráulico. La totalidad de las parcelas colindantes con el arroyo en el sector de Los Guijos invaden con su vallado la zona de servidumbre del dominio público del mismo en distancias comprendidas entre dos y cuatro metros, incumpliéndose el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. La cesión que supone la aplicación del planeamiento, aparte de formalizar una vía necesaria para dar acceso a algunas parcelas, regulariza esta situación.

e) Catálogo.- El catálogo se define en una edición independiente compuesta por las ordenanzas y las fichas y en los planos OG1 y OG3, donde están localizados los yacimientos arqueológicos y los edificios catalogados en suelo urbano, respectivamente.

f) Gestión.- En suelo urbano, la gestión se limita a actuaciones aisladas, especialmente en zonas periféricas donde se redefinen alineaciones y falta parcialmente la urbanización. Puede utilizarse este procedimiento de gestión porque en todos los casos las cesiones para viales no suponen la imposibilidad de materializar el aprovechamiento sobre las parcelas netas resultantes.
Los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable se ejecutarán mediante los respectivos Proyectos de Actuación.

2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.- Con arreglo a la Sección 2ª del Capítulo III Título II del RUCyL, las determinaciones de ordenación general en las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán con las siguientes:

2.1. Clasificación del suelo del término municipal.- En urbano, urbanizable y rústico, con las especificaciones que se expresan a continuación:

a) El suelo urbano, se prevé consolidado y no consolidado (sector UNC R1 Los Guijos).

b) Suelo urbanizable de uso predominante residencial, consistente únicamente en dos sectores previstos en las Normas Subsidiarias o sus modificaciones aprobadas definitivamente, aunque modificados en este documento refundido según el cuadro del apartado 1.a de esta Memoria Vinculante. El sector de suelo urbanizable de uso industrial recogerá algunas actividades ya existentes, de forma que se ubicará entre la carretera nacional y la autovía.

c) El suelo rústico contiene las siguientes categorías:

- - Común
- - Protección de infraestructuras
- - Protección cultural
- - Protección natural
- - Protección especial por riesgo de inundación por cauces
- - Protección agropecuaria
- -Suelo rústico de asentamiento tradicional
- -Suelo rústico de asentamiento irregular
- -Suelo rústico de entorno urbano

2.2. Dotaciones urbanísticas.- Constituidas por las vías públicas, los espacios libres públicos y equipamientos existentes, así como por los servicios urbanísticos. Las dotaciones públicas nuevas se obtendrán por las cesiones obligatorias que proceden del desarrollo del suelo urbanizable, además de las dotaciones adscritas. No se diferencian los sistemas generales y los locales, salvo las vías públicas, que se considerarán sistemas locales las procedentes de las cesiones del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y sistemas generales todas las demás, con independencia de su titularidad. También tendrán carácter de sistema general dos dotaciones (ampliación del cementerio, con 1576m2 (DU2) y glorieta y vía de servicio en la N-630, con 5197m2 (DU3), que se adscriben respectivamente a los sectores de suelo urbanizable R1 e I1. Deben añadirse aquellas dotaciones existentes o surgidas de la aplicación del planeamiento que ya sean de propiedad municipal, las cuales se recogen en los planos OG2 (DU1) y OG3 (resto de dotaciones). En todo caso, todas las dotaciones urbanísticas serán determinaciones de ordenación general.
Se cumplirán los criterios generales referentes a equipamientos comerciales contenidos en el Decreto 28/2010 de 22 de julio, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, que se transcriben a

continuación, así como los específicos para el municipio de Miranda de Azán que se expresarán después:

Criterios para el planeamiento general

Artículo 2. Criterios sobre equipamiento comercial.

Los instrumentos de planeamiento general deben cumplir lo dispuesto en esta Norma Técnica Urbanística. A tal efecto:

a) Todos los instrumentos de planeamiento general deben:

1º Tomar las decisiones sobre localización de equipamientos comerciales con criterios de proximidad a los consumidores, facilidad de acceso y uso por la población, movilidad sostenible, integración con el uso residencial, protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y artístico y del paisaje, y coherencia con el modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.

2º Hacer compatible el uso comercial en los sectores con uso predominante residencial, en cuyas ordenanzas se deberá admitir expresamente la compatibilidad del uso comercial al menos en la planta baja de los edificios de uso residencial plurifamiliar y terciario.

Artículo 3. Criterios sobre grandes establecimientos comerciales.

Los instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales deben incluir los siguientes criterios, en cuya ausencia no será posible aprobar definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo habilitante:

a) Los grandes establecimientos comerciales se localizarán en todo caso:

1º En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable; se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico.

2º En torno a la red viaria principal y conectados a la misma, favoreciendo la mejor accesibilidad y la racionalidad en la creación de infraestructuras y la prestación de servicios.

3º En emplazamientos a salvo de riesgos de inundabilidad o torrencialidad y que faciliten la evacuación rápida y segura de la población en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.

4º En emplazamientos articulados con la estructura urbana preexistente, que permitan una conexión con la red de transporte público técnica y económicamente viable.

b) Las decisiones sobre localización de grandes equipamientos comerciales:

1º Tendrán en cuenta las repercusiones que su implantación produzca en el conjunto del término municipal y en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto en los términos municipales colindantes.

2º Darán prioridad a los emplazamientos que completen, conecten o estructuren las tramas urbanas existentes.

3º Evitarán una localización excesivamente focalizada en una o varias zonas determinadas, favoreciendo por el contrario su distribución equilibrada.

4º Favorecerán pautas de movilidad sostenibles que prioricen efectivamente el transporte público y el acceso peatonal y ciclista.

La normativa urbanística recogerá y articulará los siguientes criterios específicos para establecimientos comerciales en el municipio de Miranda de Azán:

A) Se distinguirán dos categorías de establecimientos comerciales: de 1ª categoría, hasta 500 m2, de 2ª categoría, entre 500 y 1000 m2. Los grandes establecimientos comerciales, que según el artículo 17.1.c) de la Ley 16/2002

de 19 de diciembre de Comercio de Castilla y León, su superficie mínima para municipios de menos de 10.000 habitantes será de 1000 m2
.
B) Se establecerá la relación de compatibilidad entre cada clasificación de suelo y la categoría del establecimiento comercial. En todo caso se deben prohibir los grandes establecimientos comerciales.

C) Dentro de la clasificación de suelo urbano, se establecerá la relación de compatibilidad entre cada tipo de suelo (consolidado o no consolidado) y la categoría del establecimiento comercial.

D) En las determinaciones correspondientes a las dotaciones urbanísticas se definirán las condiciones especiales en relación con la ubicación preferente de los equipamientos comerciales.

2.3. Catalogación.- Ver la letra e) del apartado 1. de esta Memoria Vinculante.

2.4. Suelo urbanizable, con las siguientes determinaciones:

- uso del suelo
- plazo de 8 años para establecer la ordenación detallada, excepto el sector R1, para el que se asignan 2 años a la modificación de la misma.
- densidad máxima de 30 viviendas/ha
- edificabilidad máxima de 5000 m2/ha
- Estos dos últimos parámetros no podrán ser sobrepasados por el cociente de dividir el aprovechamiento conjunto de los sectores y sus dotaciones adscritas, entre la superficie neta de cada sector.

2.5. Suelo rústico.- Expresándose el régimen de autorización de los usos excepcionales por medio del texto y fichas de dos tipos: una de compatibilidad entre usos y categorías de suelo rústico y seis para regular las tipologías previsibles.

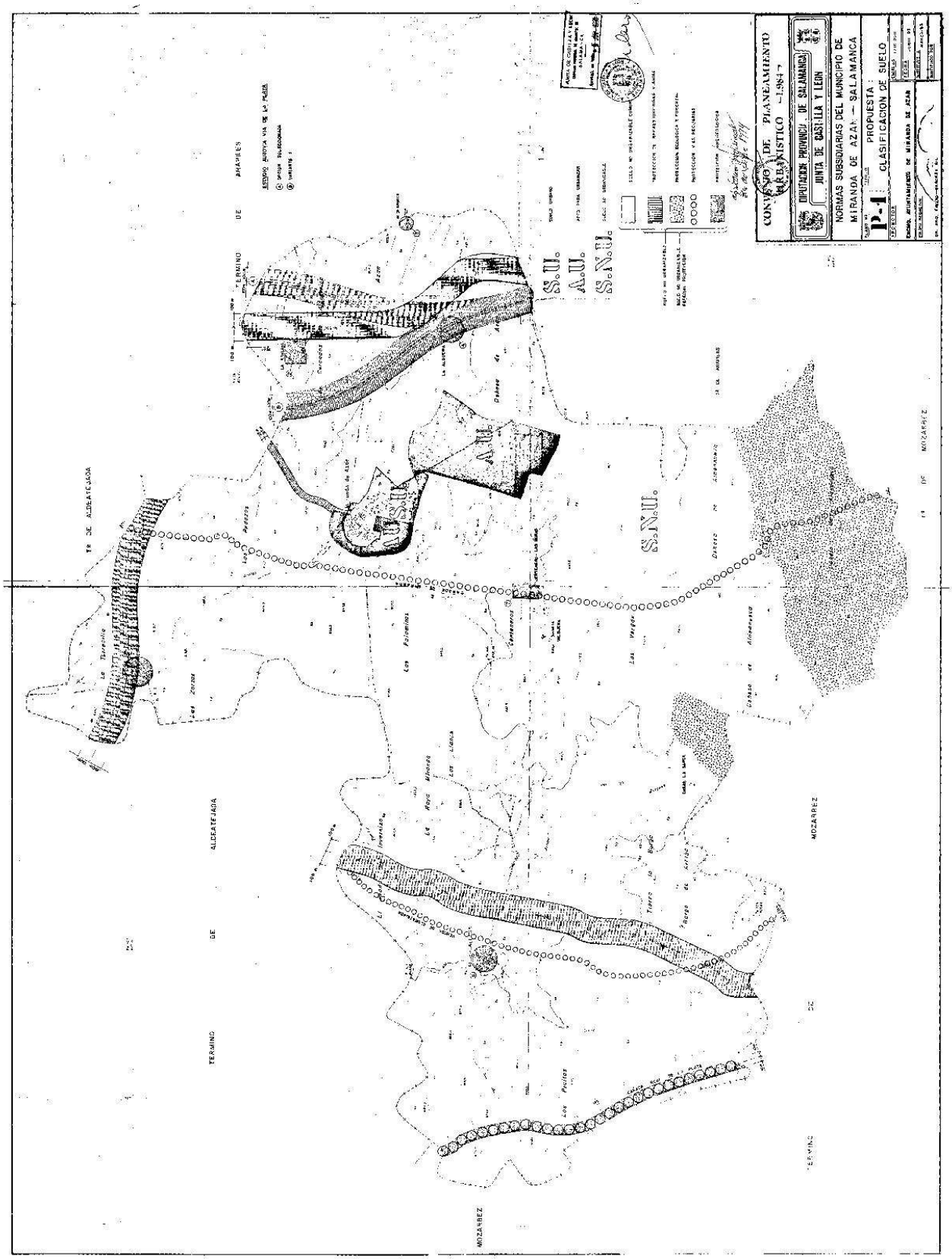
2.6. Suelo urbano consolidado.- Formarán parte de la ordenación general potestativa las determinaciones contenidas en el artículo 48 de las presentes NUM.

2.7. Suelo urbano no consolidado.- La ordenación general se desarrollará en el artículo 41 de las presentes NUM.

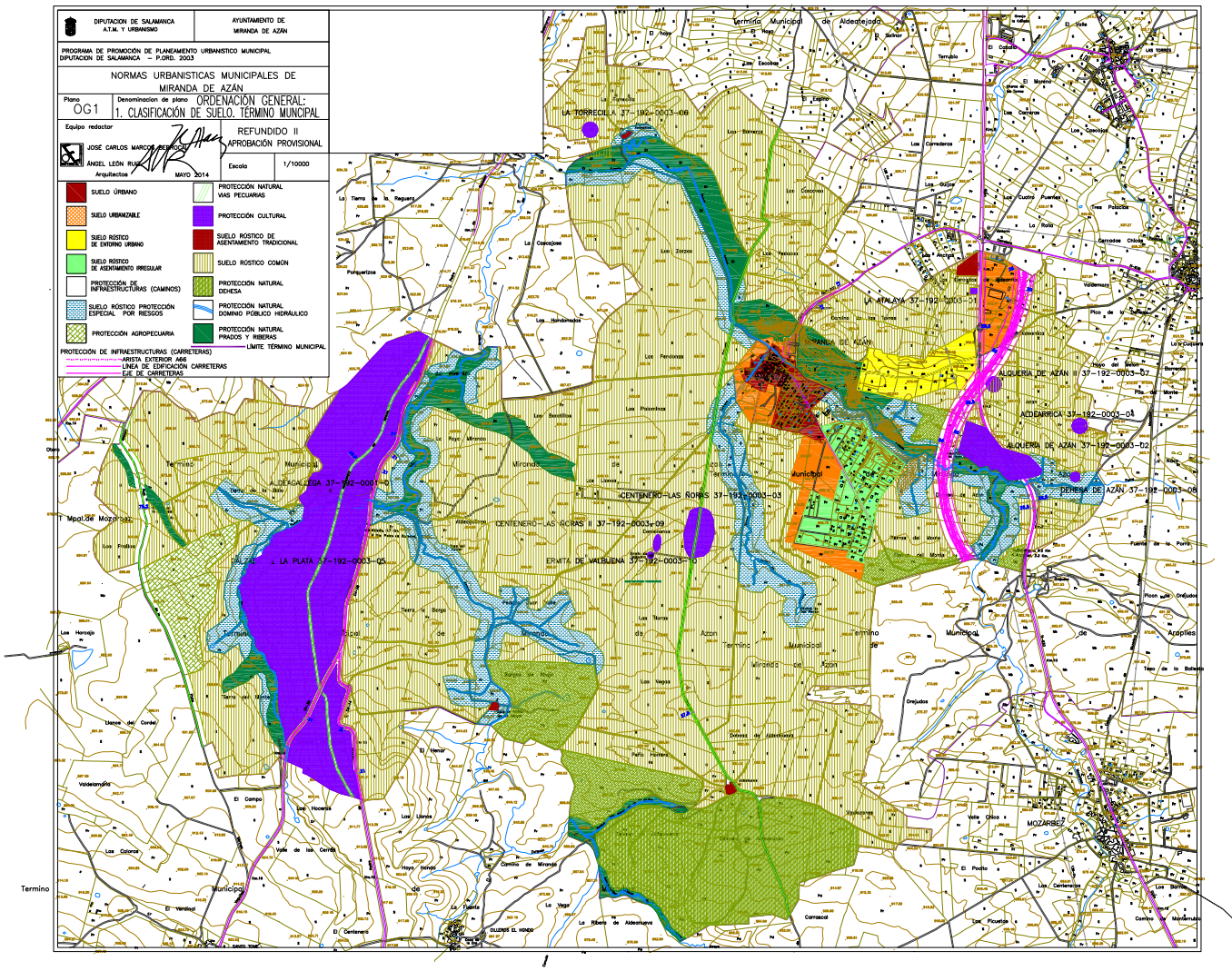
3. RESUMEN EJECUTIVO.-

3.1 Comparación de la nueva ordenación con la vigente.-Para lograr este fin se desarrollan a continuación se exponen los planos de ordenación general del término municipal de las Normas Subsidiarias de 1995 y del documento de estas NUM, con el fin de que sirvan de comparación gráfica. No es posible la

comparación numérica debido a que el plano de las primeras no delimita con precisión cada una de las categorías de suelo rústico (no urbanizable) por lo que en este resumen ejecutivo se expondrá únicamente el cuadro de superficies del último documento.



CLASIFICACIÓN DE SUELO NNSS 1995



CLASIFICACIÓN DE SUELO NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

3.2. Cuadro resumen de superficies:

CLASIFICACIÓN DE SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES

		m2	%	m2	%	%
URBANO	**TOTAL URBANO**			**205739**	**100,00**	**0,85**
	S.U.CONSOLIDADO	75290	36,59			
	S.U. NO CONSOLIDADO	130449				
URBANIZABLE	USO RESIDENCIAL	315968	68,22			
	P. USO INDUSTRIAL	147202	31,78			
	TOTAL URBANIZABLE	**463170**	**100,00**	**463170**	**100,00**	**1,92**
RÚSTICO	HÁBITAT	2586339	81,50			
	VÍAS PECUARIAS	345676	10,89			
	D. P. HIDRÁULICO	241455	7,61			
	TOTAL P. NATURAL	**3173470**	**100,00**		**13,55**	
	TOTAL P. CULTURAL	**1876139**	**100,00**		**8,01**	
	TOTAL P. INFRAESTRUCTURAS	**1519526**	**100,00**		**6,49**	
	P. ESPECIAL POLICÍA CHD	2760983	100,00			
	TOTAL P. ESPECIAL	**2760983**	**100,00**		**11,79**	
	TOTAL COMÚN	**13786667**	**100,00**		**58,88**	
	TOTAL ASENTAMIENTO TRADICIONAL	**40747**	**100,00**		**0,17**	
	ENTORNO URBANO	**256779**	**100**		**1,10**	
	ASENTAMIENTO IRREGULAR	**418263**	**100**		**1,79**	
	TOTAL RÚSTICO			**23414311**	**98,90**	**97,22**
TÉRMINO				**24083220**		**100,00**

3.2. Suspensión de licencias.- La suspensión de licencias procedente de la aprobación inicial de estas NUM afectará a los siguientes ámbitos:

a) en suelo urbano, solamente seguirá afectando al ámbito calificado como Segundo Ensanche (Los Guijos), pudiéndose seguir concediéndose licencias en el resto de las calificaciones, siempre que se aplique el régimen más restrictivo.
b) en suelo rústico pueden seguir concediéndose licencias en suelo rústico común, aplicándose el régimen más restrictivo de los dos. Se suspenden las licencias en todo el suelo rústico con alguna categoría de protección.

No se considera necesario un plano específico para la definición gráfica de los ámbitos anteriores porque con la extrema sencillez de su designación es suficiente con los planos OG1, Clasificación de Suelo, y OD1, Calificación de Suelo Urbano.

4. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LAS NUM Y DEL ISA.-

4.1. Relación de informes sectoriales, consultas del trámite ambiental y documento municipal.-

4.1.1. Informes sectoriales.-

A) Administración del Estado:

1. Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental. Unidad de Salamanca
2. Ministerio de Medio Ambiente Rural y Marino. Confederación Hidrográfica del Duero.

B) Administración Autonómica:

1. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
2. Agencia de Protección Civil
3. Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo

4. Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería

C) Consultas relativas al trámite ambiental.

1. Subdelegación del Gobierno
2. Consejería de Agricultura y Ganadería
3. Servicio Territorial de Cultura
4. Dirección General del Medio Natural
5. Confederación Hidrográfica del Duero
6. Servicio Territorial de Medio Ambiente

D) Documento municipal

4.2. Relación de alegaciones de los particulares.-

4.2.1. IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

4.2.2. Roberto Domínguez Mateos

4.2.3. Pedro Manuel García Calvo, como Presidente de la Comunidad de propietarios del ámbito de "Las Liebres"

4.3. Análisis y propuestas sobre los informes sectoriales.-

4.3.1. Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla Y León Occidental.- Se emite informe desfavorable debido a la definición en las Normas de una glorieta de acceso en el cruce de la carretera N-630 con el camino de Arapiles, por no cumplir, según el criterio de este Organismo, la seguridad vial suficiente, debiéndose trasladar al p.k. 348,900, es decir, 210 m hacia el norte respecto de la glorieta planteada. **Propuesta.- Modificar el plano de clasificación de suelo y el de sectores trasladando la glorieta planteada en la aprobación inicial a 210 m al norte, uniéndola al camino de Arapiles mediante una vía de servicio paralela a la carretera. Esta operación se llevaría a cabo mediante adscripción del terreno necesario, delimitado en el plano OG2, al sector I1.**

Con fecha 2 de mayo de 2014 se emite propuesta de informe favorable por la Unidad de Carreteras de Salamanca.

4.3.2. Confederación Hidrográfica del Duero.- El informe es favorable, aunque establece algunos condicionantes, tanto para los vertidos como para el abastecimiento de agua. No obstante, como el informe se emitió en el momento de la construcción del colector general que lleva el desagüe hasta la EDAR de Salamanca, el condicionante de disponibilidad del propio colector ya no es pertinente, puesto que el mismo se encuentra en servicio hace algunos años. En cuanto a las necesidades de abastecimiento, se reducirán en un porcentaje muy alto debido a la drástica reducción que sufriría el sector de suelo urbanizable UBZ R-2 (Las Liebres) dado que el Ayuntamiento ha estimado una de las alegaciones presentadas, consistente en cambiar la clasificación de una gran parte del sector de suelo urbanizable a rústico de asentamiento irregular.

El informe se amplía al sector R1, del que se deducen una serie de condiciones de precaución en relación con las avenidas, tanto en suelo urbano como urbanizable, advirtiéndose que se informará desfavorablemente si se proyectan edificaciones afectadas por la avenida de 100 años, por lo que *las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.*

Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Propuesta.- El Ayuntamiento debe considerar como positiva la modificación de la clasificación del sector R2 de Las Liebres por la disminución muy significativa del consumo de agua y, por tanto, también del volumen de evacuación.

El informe de la CHD también señala la influencia de los dos cauces que afectan al actual suelo urbano, lo que indica la necesidad de introducir ordenanzas que reflejen el informe citado para paliar las consecuencias de posibles inundaciones ocasionales, especialmente en las zonas afectadas por las avenidas ordinaria, de 100 y de 500 años, según el último estudio hidrológico-hidráulico redactado para el sector R1, que fue finalmente aprobado por la CHD.

4.3.3 Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.- En la sesión celebrada el 28 de marzo de 2011, acuerda informar favorablemente las Normas aprobadas inicialmente, por lo que no se requiere ninguna modificación de este documento, derivada del este informe sectorial.

4.3.4. Agencia de Protección Civil.- El informe avisa de que no se contempla riesgo en cuanto a inundaciones, basándose en el Plan de Inundaciones de Castilla y León y riesgo local e índice de peligrosidad bajo en cuanto a incendios forestales, según la actualización cartográfica de 2011 de la Dirección General del Medio Natural. En todo caso, ambas cuestiones, especialmente las inundaciones, se contemplan en las NUM, habiéndose adoptado las protecciones necesarias. Por tanto, no influye en las determinaciones del documento aprobado inicialmente.

El Plan Especial de Protección Civil por riesgos tecnológicos estima alto en el municipio el riesgo de transporte por carretera de mercancías peligrosas. No obstante, las grandes vías de comunicación que cruzan el territorio, se encuentran lo suficientemente alejadas de los núcleos de población como para constituir un riesgo real.

Propuesta.- Adoptar en las Normas las medidas correctoras por riesgos naturales o tecnológicos que figuran en el ISA.

4.3.5. Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo.- Se trata en su mayor parte de un informe genérico, del que sólo la última página se refiere específicamente a las NUM de Miranda de Azán, indicando las siguientes objeciones:

4.3.5.1. *Debe justificarse el cumplimiento de que al menos el 50% de las viviendas existentes y previstas se sitúa en suelo urbano.*

El caso de Miranda de Azán es claramente singular, puesto que sólo dos años antes del informe de la Ponencia Técnica, la propia CTU aprobó definitivamente una modificación de las Normas vigentes junto con la ordenación detallada del sector UBZ R-2 (Las Liebres), el cual permitía 1200 viviendas, con lo que por sí solo triplicaba el número de viviendas actuales. Por tanto, no procede señalar como deficiencia que las Normas adopten un

planeamiento tan recientemente aprobado como planeamiento asumido, porque el no asumirlo podría provocar indemnizaciones al no haber transcurrido los plazos.
No obstante, la adopción de una solución alternativa para el sector R-2 (ver apartado correspondiente al informe de la Confederación Hidrográfica del Duero) rebajaría considerablemente la superficie del sector, lo que implicaría reducir el número de viviendas en suelo urbanizable en 800, con lo cual prácticamente se equilibrarían las previstas en suelo urbanizable con las de suelo urbano. De todas formas, se insiste en que el caso de Miranda de Azán constituye una excepción, por lo que tampoco el resto que quedaría del sector R-2 (la otra parte, como ya se ha dicho, se clasificaría como suelo rústico de asentamiento irregular) sería procedente tratarlo como si se partiera de cero.
Propuesta.- Aceptar la alternativa del ISA, coincidente con la alegación presentada por la Comunidad de Propietarios de Las Liebres, pero no considerar la objeción de la Ponencia Técnica de la CTU como una deficiencia, por los argumentos expuestos.

4.3.5.2. *Deben marcarse los criterios sobre equipamiento comercial del municipio y, en su caso, sobre grandes establecimientos comerciales en el municipio (arts. 2 y 3 de la NTU sobre equipamiento comercial).*
Propuesta.- Indicar en la Memoria Vinculante los criterios sobre equipamiento comercial e introducir en la Normativa las determinaciones sobre este uso, añadiendo las correspondientes a grandes establecimientos comerciales (más de 1000 m2).

5.5.3. *La clasificación del suelo establecida es, en ocasiones, confusa. Tampoco queda claro si se distinguen sistemas generales dentro de las dotaciones urbanísticas públicas, tal y como permite el artículo 120.2 del RUCyL. Los Planos 1 (se entiende que es el P1) y P2 contienen discrepancias que contribuyen a tal confusión: ¿qué terrenos son suelo rústico de entorno urbano? ¿Cuáles "suelo urbanizable de sistemas generales"?, ¿y "suelo urbanizable de dotaciones urbanísticas"?, los "asentamientos en suelo rústico" ¿responden a la categoría de asentamiento tradicional?*
Decir que la clasificación del suelo establecida es en ocasiones confusa es como mínimo tan impreciso como la propia clasificación que critica ¿en qué ocasiones? No parece que lo desarrolle en lo que sigue, porque dice: "**tampoco** queda claro…", es decir, además no queda claro. Se trata, por tanto, de un juicio de valor no justificado.
Como bien dice, el artículo 120 permite distinguir sistemas generales en las Normas, por lo que no obliga, como en los Planes Generales. Es decir, que para Normas es optativo, por lo que es irrelevante y puramente académico distinguir entre dotaciones urbanísticas. No obstante, por aclarar el sistema de obtención de determinadas dotaciones urbanísticas, se denominan sistemas generales o dotaciones generales aquellas que están adscritas a un sector de suelo urbanizable; si se quiere, tal vez convendría unificar las denominaciones que pertenezcan al mismo concepto y hacer alguna aclaración sobre este particular, especialmente entre los planos P1 y P2.
Es cierto que han permanecido de alguna de los muchas soluciones consideradas por los varios ayuntamientos que han intentado tramitar estas Normas dos claves de tramas que ya no se utilizaron en el documento

aprobado inicialmente, lo que contribuye a crear cierta confusión gráfica, pero no con el texto, donde no se contemplan.
Asentamiento en suelo rústico es sin duda suelo rústico de asentamiento tradicional, tal como se contempla en el artículo 28.6 de la Normativa.
Propuesta.- Repasar toda la expresión gráfica y escrita de suelo rústico y sobre dotaciones urbanísticas, unificando los términos y suprimiendo los no utilizados.

4.3.5.4. *El plano P3, con la calificación urbanística del suelo urbano consolidado, no señala las parcelas correspondientes a los espacios libres públicos.*
El plano de calificación urbanística en usos pormenorizados se concibe como un plano en el que se fijan los derechos de los propietarios en suelo urbano en sus parcelas brutas, tal como se definen en el artículo 40 del RUCyL, por lo que no se traman aquellos terrenos que sean ya de uso y dominio público, puesto que carecen de aprovechamiento urbanístico. El plano siguiente, el P4, llamado de estructura urbana sirve para relacionar el sistema de dotaciones públicas, además del grado de consolidación de las manzanas, por lo que se establece la forma de actuación por grupos de parcelas, tanto en planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle) como en gestión (actuaciones aisladas).
Propuesta.- Los distintos planos siguen una secuencia desde menor a mayor concreción y de menor a mayor intervención (el último plano, ordenación física, define las modificaciones o nuevas alineaciones, por ejemplo). No obstante, sería conveniente, con independencia de la objeción de la Ponencia Técnica, seguir más estrictamente el RUCyL, distribuyendo los planos con la secuencia que contiene: Ordenación General-Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado.

4.3.5.5. *No puede hablarse de "suelo rústico de dotaciones públicas compatibles" como una categoría de suelo rústico (pág. 23 de la Memoria Vinculante). Las categorías de suelo rústico son las que se relacionan en el art. 20 del RUCyL, sin perjuicio de que sobre cualquiera de ellas (e incluso sobre varias a la vez) puedan establecerse dotaciones urbanísticas puedan establecerse dotaciones urbanísticas públicas, al poder preverse éstas sobre cualquier clase de suelo (RUCyL, art. 120.1.a).*
Siendo cierto, como se reconoce en el informe de la Ponencia, que las dotaciones urbanísticas públicas se pueden prever en cualquier categoría de suelo rústico, es más relevante su condición de dotación pública que la categoría de suelo donde se encuentra. Pero además, cada dotación se encuentra en una categoría de suelo rústico y una de ellas en dos y existe una relación entre el tipo y la finalidad de la dotación y la categoría de suelo rústico. Es preciso reconocer, no obstante, que hay algún error por omisión de algunas tramas en los planos y en el texto.
Propuesta.- Subsanar las deficiencias por errores materiales en el texto y en los planos, adaptándolos a las modificaciones que resulten de las alegaciones y de otros informes.

4.3.5.6. *No es posible identificar en los planos las tres zonas de dotaciones urbanísticas públicas compatibles en suelo rústico que se citan en la pág. 21 de*

la Memoria Vinculante: el cementerio, el gran espacio municipal y el espacio protegido.
Se asume que la descripción se queda un poco corta en la Memoria Vinculante y en el plano de clasificación de suelo y de sectores falta el espacio protegido adscrito (yacimiento arqueológico), por error.
Propuesta.- Mejorar la expresión gráfica y subsanar los errores materiales. Suprimir el espacio protegido adscrito al sector I1 por quedar este reducido, considerablemente, según se verá en la parte de este informe dedicada al escrito municipal de reformas.

4.3.5.7. *La clasificación del suelo urbanizable industrial se fundamenta en la previa existencia de actividades productivas en esos terrenos. Sin embargo, las superficies de los dos sectores delimitados son considerablemente mayores que lo existente. Debe justificarse la transformación de tales áreas a la vista de las demandas de usos productivos del municipio (RUCyL art. 27).*
En el caso del sector I-1 es cierto que lo realmente construido constituye una ocupación escasa, por lo que, dadas las circunstancias económicas actuales, en el ISA se propone como medida correctora una drástica reducción, asumida en el escrito del Ayuntamiento, de modo que en la parte que queda se concentran las actividades industriales existentes a las que hay que añadir las licencias concedidas, aunque todavía no realizadas, que suponen un conjunto de iniciativas que agotan las posibilidades del suelo rústico. En cuanto al I-2, de mucha menor superficie (14 ha), no es cierto que sea tan escasa la ocupación desde hace mucho tiempo con actividades industriales y de otros sectores de actividad, pues las parcelas afectadas por la actividad industrial suponen una superficie de suelo del 50% del sector clasificado.
Propuesta.- Considerar justificada la clasificación del sector R.2 y suprimir, como ya ha decidido el Ayuntamiento, el sector I1.

4.3.5.8. *Debe incluirse, como determinación de ordenación general de dichos sectores industriales, la limitación del 20% de la edificabilidad para usos compatibles no industriales, ya que de otro modo no podrían incumplir el criterio de colindancia con el suelo urbano (RUCyL art. 27.2.b).*
Aunque el concepto de industria es muy amplio (se habla de industria turística e incluso cultural), no hay ningún inconveniente en introducir la limitación del 20% para usos compatibles no industriales, aunque la continuidad con el suelo urbano se entiende fundamentalmente cuando el uso es residencial.
Propuesta.- Introducir entre las determinaciones de ordenación general de los sectores de suelo urbanizable industrial la limitación del 20% para usos compatibles no industriales.

4.3.5.9. *Debe garantizarse el acceso al sector industrial I-1.*
El acceso está garantizado desde hace años con el consentimiento por escrito del Ayuntamiento de Adeatejada, porque la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural no permitió el acceso atravesando el yacimiento de la Vía de la Plata. De todas formas, al suprimirse completamente el sector I1, esta objeción carece de incidencia.

4.3.5.10. *Las dotaciones urbanísticas no ejecutadas deben preverse con mayor precisión (RUCyL, art. 120.3).*

Aunque no especifica que entiende por “mayor precisión”, aunque, como ya se ha indicado en varios de los comentarios de otras objeciones parecidas, se mejorará la forma de expresión gráfica y escrita, con el fin de evitar interpretaciones que puedan dar lugar a error.
Propuesta.- Mejorar la expresión gráfica y subsanar los errores materiales.

4.3.5.11. *Deben establecerse en la Memoria Vinculante y en la Normativa urbanística del documento las determinaciones de ordenación general válidas para los sectores de suelo urbanizable residencial, sin perjuicio del carácter de plena vigencia de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establecen su ordenación detallada (RUCyL art. 129.1.a). Debe acreditarse la aprobación definitiva del planeamiento asumido y su vigencia.*
Aunque la Memoria Vinculante recoge todas las determinaciones de ordenación general para los nuevos sectores, es cierto que se limita a señalar que las Normas asumen el planeamiento de los otros sectores que se conservan, debiendo al menos repetir las determinaciones de ordenación general, que, además van a ser modificadas en el documento refundido.
En lo que no se puede estar de acuerdo es que el Organismo, en este caso la CTU, con competencias para la aprobación definitiva del planeamiento asumido requiera la acreditación de dicha aprobación definitiva.
Propuesta.- Introducir las determinaciones de ordenación general en todos los sectores, según la configuración que surja del periodo de información pública.

4.3.5.12. La inclusión, en el art. 49 de la Normativa urbanística, de las alineaciones como determinaciones de ordenación detallada, susceptibles de ser modificadas mediante un Estudio de Detalle, es incompatible con la consideración de las vías públicas como dotaciones urbanísticas y, por tanto, determinaciones de ordenación general que sólo podrán alterarse mediante una modificación de las NUM. Lo primero sólo podría plantearse en un municipio que distinguiera entre sistemas generales y locales, teniendo entonces la consideración de ordenación detallada sólo los sistemas locales.
Es contradictorio atribuir la condición de determinación general al simple hecho de que un suelo tenga la cualidad de dotación urbanística y a continuación decir que, si se distingue entre sistemas generales y locales, estos últimos se considerarán dentro de las determinaciones de ordenación detallada. Si se acepta lo primero no puede aceptarse lo segundo.
Parece que hay una cierta confusión entre la obligación de señalar las dotaciones urbanísticas, que resulta ser una determinación general, y la configuración física o definición de la propia dotación. El hecho de atribuir a un terreno la condición de vía pública no significa su definición completa, que puede confiarse a la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, normalmente a través de la técnica de fijar las alineaciones. El mismo artículo 120.3, el RUCyL permite que, como ordenación general, las Normas se limiten a señalar una ubicación orientativa, definiendo los criterios para determinar su ubicación concreta ulteriormente. En el caso del suelo urbano consolidado, ese “ulteriormente”, que sin duda se refiere a la ordenación detallada, es preciso concretarlo dentro de las propias Normas en un apartado específico.

También el artículo 40.1.3º del RUCyL corrobora este razonamiento, pues cuando a un propietario de suelo no le sea posible materializar el aprovechamiento en la parcela neta que le quede si tiene que hacer alguna cesión, *el ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo,* ***o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones*** *o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.*
Es evidente que, aparte de otros argumentos, la única vez que el RUCyL se refiere expresamente a las alineaciones las asocia a la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.
A pesar de que sea más que dudosa la afirmación del informe de la Ponencia Técnica de la CTU, tampoco es un asunto que signifique un grave trastorno requerir una modificación de las Normas para cambiar una alineación en lugar de acudir a un Estudio de Detalle.
Propuesta.- Considerar las vías públicas ya consolidadas como públicas como sistema general, mientras que las que se cedan como consecuencia del planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable o de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado integrarán un sistema local.

4.3.6. Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.- El informe se distribuye entre varios apartados:

4.3.6.1. Suelo rústico común.- *Se deberían considerar como uso permitido las industrias agrarias vinculadas a la producción.*
Los artículos 57 y 59 consideran usos permitidos las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, por tanto, se podrían entender como permitidas las industrias de primera transformación de los productos procedentes de las actividades relacionadas, es decir, cuando no requieran medios complejos para su elaboración.
Propuesta.- Considerar como uso permitido la industria íntimamente vinculada con la producción, siempre que no exija medios sofisticados para la primera transformación del producto.

4.3.6.2. Suelo rústico con protección agropecuaria.- No se entiende el informe en este aspecto, dado que el documento aprobado inicialmente no contempla esta categoría de suelo. Ahora bien, si se adopta la alternativa propuesta por el ISA, se introduciría esta categoría de suelo para aquellos terrenos en los que se ha detectado una incipiente recuperación de la dehesa.
Propuesta.- Adoptar las recomendaciones del informe del Servicio Territorial de Agricultura para esta nueva categoría de suelo rústico, aceptando la alternativa del ISA.

4.3.6.3. Suelo rústico con protección natural.- Sólo considera la protección natural del dominio público hidráulico, relacionándola de forma un poco extraña con la protección especial por riesgo de inundación que se extiende a los 100 m de la zona de policía de la CHD. Entiende que en algunos casos, como en el Zurguén, es excesivo, debiéndose reducir. El problema es que al pretender esta reducción sin el estudio hidrológico-hidráulico de cada cauce resulta al

menos imprudente, por lo que es preferible, ya que elaborar este estudio en todo el suelo rústico resulta claramente desproporcionado, optar por la solución de las Normas, admitida por la CHD y por la CTU porque evidentemente queda siempre del lado de la seguridad.
Propuesta.- No adoptar estos criterios del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, conservando los que figuran en las Normas.

4.3.6.4. Suelo rústico común de policía Confederación Hidrográfica.- Esta categoría de suelo no se utiliza en las NUM, por lo que debe haber algún error en el informe.

4.3.6.5. Otras protecciones en suelo rústico.- Considera la protección cultural (yacimientos arqueológicos), recomendando que el Servicio Territorial de Cultura debería valorar y delimitar de forma concreta cada yacimiento, con el fin de poder realizar el aprovechamiento agrario de las parcelas afectadas.
La delimitación de los yacimientos se ha realizado mediante prospección arqueológica por especialistas autorizados por la CTPC, habiéndose emitido por ésta informe favorable. Por tanto, esta observación no aporta ningún criterio que el Ayuntamiento pueda adoptar para modificar el documento aprobado inicialmente.
La protección de infraestructuras debería incluir los caminos públicos. Ya existe dicha protección, tanto en el plano de clasificación de suelo como en el texto normativo.

4.3.6.6. Normas específicas en suelo rústico.- Establece algunos criterios para la parcela mínima y algunas condiciones de edificación que ya estaban contempladas en el documento aprobado inicialmente, como la discontinuidad de las parcelas para vincular un uso. Usa el concepto de área máxima afectada, el cual no aparece en estas NUM.

4.3.6.7. Otras consideraciones.- Deben establecerse distancias mínimas a suelo urbano de explotaciones ganaderas, pero deben permitirse que en suelo urbano se admitan usos de almacenamiento agrícola (sin ganado) e industria artesanal de carácter alimentario, con una superficie máxima de 1500 m2.
En general se cumplen estas recomendaciones en el cuadro de compatibilidad de usos en suelo urbano, aunque parece un poco excesiva la superficie de 1500 m2 teniendo en cuenta el parcelario tan pequeño de Miranda de Azán, con manzanas que tampoco destacan por su amplitud.

4.4. Consultas relativas al trámite ambiental.-
4.4.1. Subdelegación del Gobierno: se limita a enumerar la legislación aplicable y los trámites ambientales para planes y programas.

4.4.2. Consejería de Agricultura y Ganadería: Lo dicho para el informe del Servicio Territorial sirve para esta consulta por ser prácticamente idénticas.

4.4.3. Servicio Territorial de Cultura: Se remite al informe sectorial favorable ya emitido con anterioridad.

4.4.4. Dirección General del Medio Natural.- Delega la competencia en el Servicio Territorial.

4.4.5. Confederación Hidrográfica del Duero.- El resultado de la consulta es un informe idéntico al sectorial (ver apartado 5.2 de este informe).

4.4.6. Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Las conclusiones y condiciones se refieren a la alternativa 3 del ISA, que es la única que ha considerado.
4.4.6.1. *No se informa favorablemente la clasificación del Sector I1 como urbanizable industrial.*
En el apartado 5 del resultado de la consulta, Valoración, 1. ISA, se apoya esta conclusión: *También, y aunque se ha propuesto una reducción del Sector de suelo urbanizable industrial I1, no se justifica adecuadamente su mantenimiento, teniendo en cuenta su colindancia con el arroyo Vaciadores, con un área con presencia de los Hábitats de Interés Comunitario 6510 Prados pobres de siega de baja altitud (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) y 6220, Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea y finalmente con la vía pecuaria "Cañada Real de la Plata". Además, la superficie continúa siendo elevada y se encuentra muy alejado del Suelo urbano y de la principal infraestructura viaria del municipio, la autovía A-66.*
Por otro lado, junto a esta autovía sí se ha delimitado ya el sector urbanizable I2, cuya clasificación es más coherente con los desarrollos futuros.
Parece que de la consulta a Medio Ambiente surgen dudas más que razonables para mantener en estos momentos el sector I1. Tal vez sería preferible posponerlo a una futura modificación de las Normas, cuando exista un compromiso cierto de llevarlo a cabo y se dimensione de manera más estricta respecto de las necesidades reales de suelo industrial.
Propuesta.- El Ayuntamiento ya ha reconsiderado la necesidad real de que en la actualidad se prevea suelo urbanizable industrial en un lugar tan marginal del municipio, por lo que ha optado por suprimirlo completamente de las Normas. El sector I2 pasa a denominarse ahora sector I1,

4.4.6.2. *Los terrenos clasificados como sistema general de equipamientos en suelo rústico se someterán, a un régimen de usos compatibles con la naturalidad* (sic, tal vez se refiera a la "naturaleza") *de la zona, que constituye la propiedad pública de La Dehesa.*
El sistema general es de equipamiento público sobre tres categorías de suelo rústico: protección natural del dominio público hidráulico, protección especial por riesgo de inundación y suelo rústico común. Con independencia de constituir un espacio público de esparcimiento, aparte de las condiciones particulares impuestas en la Normativa, deberán tenerse en cuenta las determinaciones propias de cada una de estas categorías.
Propuesta.- Aceptar la recomendación de Medio Ambiente en el sentido de clarificar la normativa de aplicación en estos terrenos.

4.4.6.3. Respecto de las vías pecuarias se recogerá la anchura de cada una de ellas y se realizará su representación geográfica correctamente.
Las anchuras de las vías pecuarias son las siguientes:
Cañada Real de la Plata, 75,22 metros.

Cordel de Miranda, 37,61 m en zona no concentrada y 20,89 en zona concentrada.

Vereda de Aldeatejada, 20,89 m.

Aunque no lo dice, la representa correcta se refiere a la anchura y no al trazado.

Propuesta.- Recoger la anchura de las vías pecuarias tanto en el ISA como en las Normas, tanto gráficamente como en el texto. Comprobar el trazado.

4.4.6.4. *En la nueva planificación urbanística que se redacte se subsanará la incorrección que figuraba en la memoria informativa de enero de 2011, artículo 28.4, ya mencionada en el apartado de Valoración* (se refiere a que cualquier tipo de aprovechamiento relativo al arbolado –maderables, leñosos, corcho y resinas- en montes privados y patrimoniales requiere autorización del Servicio Territorial y no de "los servicios territoriales competentes", como se dice en la Normativa).

Evidentemente, el artículo 28.4 no se encuentra en la memoria informativa, sino en la Normativa. Si el organismo competente para la autorización es el Servicio Territorial, se subsanará el error.

Propuesta.- Cambiar "servicios territoriales competentes" por "Servicio Territorial de Medio Ambiente.

4.4.6.5. Se especificarán los siguientes requerimientos normativos:

a) Los derivados de la delimitación del municipio de Miranda de Azán como zona de protección para avifauna (Orden MAM/1628 2010 de 16 de noviembre) en relación con las medidas de seguridad contra los efectos de los tendidos eléctricos.

Propuesta.- Aunque en el ISA se tratan con detalle los riesgos naturales y tecnológicos, sería necesario añadir esta vertiente del municipio como lugar significativo de protección de las aves, con el fin de que tuviera consecuencias normativas para las infraestructuras, especialmente las líneas de alta tensión, de forma que se trate de evitar colisiones y electrocuciones. De todas formas, estas consideraciones ya están incluidas entre las medidas correctoras (página 40 del ISA).

b) Los derivados de la aplicación de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de vías pecuarias.

Propuesta.- Introducir explícitamente la referencia a esta Ley, para aquellos casos en que puedan estar afectadas por obras de infraestructuras u otras actuaciones que puedan afectar a la integridad de las vías pecuarias, que requerirán la autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

c) Los derivados de la Orden FYM/510/2013 de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra incendios forestales en Castilla Y León.

Propuesta.- Aunque la Agencia de Protección Civil establece en su informe que el municipio está clasificado como de riesgo local bajo y de índice de peligrosidad bajo en este apartado de incendios forestales, se introducirá en la Normativa la Orden citada,

4.5. Documento municipal.- Con fecha 7 de noviembre de 2013 el Ayuntamiento de Miranda de Azán emite el siguiente escrito sobre modificaciones que estima conveniente introducir en el documento aprobado inicialmente:

Ayuntamiento de MIRANDA DE AZAN
Plaza del Toral, s/n.
37187 Miranda de Azán (SALAMANCA)
Tfno. Fax: 923-133811 CIF: P-3719300-J

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA

A los efectos de proseguir con la tramitación del expediente de aprobación de las Normas urbanísticas municipales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 158 y ss del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a la vista de las alternativas señaladas en el ISA, y de las sugerencias señaladas por algún concejal una vez estudiadas las Normas Urbanísticas,

DISPONGO se introduzcan en las NNUUMM los siguientes cambios por haberse considerado más convenientes respecto del texto aprobado inicialmente,

PRIMERO.- Introducción del siguiente texto en la introducción de la memoria informativa: "Miranda de Azán como municipio adscrito a la Economía del Bien Común desde mayo de 2013 adquiere el compromiso de velar por la sostenibilidad ecológica, económica ética, vivienda digna e integración social. En consecuencia se introducen dichos objetivos de manera expresa en la memoria de estas normas y en distintos apartados de las Ordenanzas como la especificación de la estructura de las viviendas, materiales a emplear..en caso de dudas en la aplicación de la norma prevalecerá la interpretación de acuerdo con los principios del Bien Común."

SEGUNDO.- No computarán edificabilidad los garajes hasta 30 m2 en Los Guijos, ni en las Liebres.

TERCERO.- Condiciones mínimas de habitabilidad:
Cocina: 7 m.
Dormitorio sencillo: 8 m.
Dormitorio doble: 10 m siempre que haya uno principal de 12 m.
Comedor: 15 m.

CUARTO.- Se suprimirá el tope de los 250 m2 de edificabilidad en las ordenanzas de Los Guijos.

QUINTO.- Se establecerá la protección estructural para las casas de labranza del casco urbano tradicional, sitas en la P/ Toral.

SEXTO.- Se incluirán expresamente las ordenanzas reguladas por el Estudio de Detalle de 2012.

SÉPTIMO.- Aplicar el plazo de ejecución de las obras del RUCYL (303).

OCTAVO.- Prohibición de canalones que vayan a desaguar al alcantarillado.

NOVENO.- Incluir texto del informe CHD respecto a la inundabilidad de Los Guijos en las NNUU, de manera que puedan conocer la situación antes de solicitar licencias urbanísticas.

DÉCIMO.- Asumir la alternativa 3 del ISA de manera que se reduzca el SU de Uso Industrial de las 50 Ha actuales, así como establecer la zona de suelo rústico de entorno urbano

En Miranda de de Azán a 7 de noviembre de 2013.

El Alcalde

Fdo.- David García Jiménez

Todas estas observaciones son perfectamente asumibles y serán introducidas en el documento refundido de aprobación provisional.

4.6. Alegaciones de particulares.-

ALEGACIÓN Nº 1 IBERDROLA
Contenido.- IBERDROLA, como empresa suministradora de energía eléctrica, alega que no se han tenido en cuenta las nuevas instalaciones eléctricas necesarias para los nuevos requerimientos derivados de los desarrollos urbanos previstos, siendo necesario para los nuevos desarrollos la realización de un estudio previo sobre las necesidades que pudieran provocarse. Se insta a que se condicione la aprobación del desarrollo previsto a la inclusión del preceptivo informe de la Compañía suministradora en el proyecto de energía eléctrica.

Comentario.- El escrito de IBERDROLA parece referirse más a un nuevo desarrollo urbano concreto que a un planeamiento general como el que ahora se tramita. No obstante, se puede introducir en el capítulo de la normativa urbanística dedicado a urbanización la necesidad de contar con el informe preceptivo de la Compañía suministradora cuando se elaboren los proyectos de urbanización de los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, puesto que en suelo urbano no se prevé un aumento de la demanda derivado de un incremento del aprovechamiento respecto del planeamiento anterior.

Propuesta.-Estimar la alegación según el comentario.

ALEGACIÓN Nº 2 ROBERTO DOMÍNGUEZ MATEOS

Contenido.- Se refiere a una parcela con referencia catastral 4398104TL7249N0001PG, afectada por una nueva alineación de 12 m en la llamada calle Mirador. El interesado argumenta que la anchura de la calle Mirador, establecida en el planeamiento vigente y conservada en las NUM en tramitación, aprobadas inicialmente, resulta en estos momentos excesiva debido a que su objeto era ser suficiente como alternativa de acceso a la población, aunque especialmente hacia el sector de Las Liebres, que en un hipotético desarrollo total podría llegar a las 1200 viviendas, pero que en la situación económica actual va a resultar prácticamente imposible tal desarrollo, hasta el punto de que se barajan otras alternativas mucho más modestas. También aduce que en el Estudio de Detalle aprobado recientemente las alineaciones del eje principal, el Camino de Mozárbez, se han concretado con una anchura inferior, 10 m. Por estos motivos plantea dos alternativas, una con ocho metros de ancho y otra con diez. Para apoyar la de ocho, compara la anchura con la de las calles transversales de Los Guijos, que suelen ser incluso memnores.

Comentario.- Los argumentos contenidos en la alegación son bastante razonables, especialmente la dimensión del Camino de Mozárbez, que, siendo menor de 12 metros da continuidad inmediata a la calle Mirador, por lo que no se justifica que dicha calle sea de anchura superior. Lo que no parece lógico es comparar esta vía, que en todo caso representa la posibilidad de obtener una conexión lógica de una parte importante de la población con la carretera de acceso desde la N-630, con un viario de rango inferior que solo sirve para dar acceso a determinadas parcelas, cuya anchura es preciso asumir por ser un hecho consumado, pero que en ningún caso es siquiera la mínima que debería tener en condiciones normales.

Propuesta.- Estimar la alegación en cuanto a la propuesta 2ª, es decir una anchura para la calle Mirador de 10 metros.

ALEGACIÓN Nº 3 COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LAS LIEBRES

Contenido.- Esta alegación coincide prácticamente con la alternativa final del ISA, que consiste fundamentalmente en cambiar parcialmente la clasificación del suelo actual, es decir, suelo urbanizable, a suelo rústico de asentamiento irregular. Esta operación afectaría a 427364 m2 de los 618592 m2 del sector R2, ámbito que incluiría 168 parcelas, de las cuales 79 contienen algún tipo de edificación y 89 carecen de ella. El resto del sector permanecería como suelo urbanizable, con las mismas determinaciones de ordenación general que el sector inicial, aunque dejaría de ser asumida la ordenación detallada, por razones obvias.

Estas cuestiones, demás de la justificación del cambio, avalado por un alto porcentaje de los propietarios, se encuentran en una memoria adjunta a la alegación, además de los planos en los que se delimitan ambas zonas. La justificación es adecuada y suficiente para el cambio sustancial que propone la alegación.

Plantea asimismo la alegación una serie de parámetros para el posterior desarrollo de un Plan Especial en suelo rústico, cuyos fines serían fundamentalmente resolver los problemas ambientales, dotando al ámbito delimitado con una serie de servicios mínimos para controlar la higiene y la calidad del abastecimiento de agua y evitar la contaminación por aguas residuales, así como la energía eléctrica. Estas cuestiones, que se requieren en los artículos 307 y 308 del RUCyL para las autorizaciones de uso, no son tratadas ni siquiera en esbozo en la memoria técnica que acompaña a la alegación.

Comentario.- Se desarrollan excesivamente los parámetros que se aplicarían a las parcelas, distinguiendo las edificadas de las que no lo están. Tal vez este nivel de detalle corresponde más al posterior Plan Especial. En la ordenación general deben establecerse otras determinaciones, como la prohibición de nuevas segregaciones, establecer la asignación de una vivienda como máximo a cada parcela actual, especificar los criterios que deberá utilizar el Plan Especial, como ordenación detallada que en el fondo es, para declarar eventualmente fuera de ordenación algún uso o edificación o bien para que otros queden como disconformes con el planeamiento.

En todo caso, las NUM no deberían ser tan explícitas en cuanto a transcribir edificabilidades, ocupaciones, alturas etc., sino que deben establecer los objetivos y criterios generales, que más tarde se concretarán mediante el Plan Especial.

También debería, en consonancia con el artículo 308 del RUCyL, plantear de qué modo, especialmente en el ámbito del Plan Especial, se resuelve la dotación de los servicios que precisa la actuación y justificar que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

Hay que hacer notar que la delimitación del sector de suelo urbanizable restante no aparece como continua en los planos aportados. Esta anomalía debe resolverse con alguna de las dos siguientes fórmulas:

a) Adoptar la solución que propone el ISA, según la cual la zona sur desconectada del resto del sector se considera como un sistema general adscrito al mismo, aunque, por aplicación del artículo

86.1.c) del RUCyL, también podría albergar las dotaciones de carácter local del sector.

b) Ampliar ligeramente el nuevo sector R2, de forma que se consiga introducir un vial que una de forma continua las dos zonas en que la propuesta actual lo divide.

Propuesta.- Estimar la alegación, si bien el Ayuntamiento establecerá en las NUM las determinaciones de ordenación general que estime oportunas, según el comentario a esta alegación, u otros criterios que el propio Ayuntamiento pudiera aportar.

4.7. Adopción por el documento para aprobación provisional de las medidas correctoras propuestas por el ISA.- Se relacionan a continuación las medidas correctoras propuestas por el ISA, para que sean aceptadas motivadamente en el acuerdo municipal de aprobación provisional:

UA I. Hábitat, servidumbre del dominio público hidráulico y vías pecuarias.

Se propone como medida correctora general en esta Unidad Ambiental la introducción de matizaciones en los distintos ámbitos de acuerdo con los motivos de protección, lo que implica distinguir estos ámbitos gráficamente y en la normativa en tres subcategorías: protección natural por hábitat de prados y riberas, protección natural de la dehesa con arbolado denso y protección agropecuaria para aquellas fincas en las que pueda observarse una cierta recuperación de la dehesa. Naturalmente, con independencia de un tratamiento también diferenciado de las protecciones naturales de carácter lineal (vías pecuarias y servidumbre del dominio público hidráulico).

UA II. Elementos de interés cultural

Como medida correctora, se propone considerar siempre los efectos indirectos sobre los terrenos comprendidos en esta UA de las actuaciones en Unidades Ambientales colindantes de menor vulnerabilidad.

UA III. Caminos públicos rurales

Se propone una medida correctora con una doble vertiente: realizar un análisis de los caminos públicos e iniciar los trámites jurídicos de recuperación, si se pudiesen probar actuaciones de apropiación indebida, y solucionar mediante actuaciones coordinadas con otros organismos competentes en cada materia los conflictos entre los caminos y otras Unidades Ambientales más frágiles, en especial, las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos.

UA IV. Infraestructuras públicas

Las medidas correctoras deben estar en función del tipo de infraestructura, porque en esta materia casi siempre se dan efectos en ambos sentidos, es decir, si bien es necesario proteger la infraestructura por tratarse de un bien público que ha implicado la mayor parte de las veces cuantiosas inversiones, la propia infraestructura provoca muchas veces efectos con un grado variable de agresión al medio ambiente. Así ocurre con las carreteras de gran capacidad, que las Normas protegen adecuadamente como tales, pero también deben ser sometidas a medidas paliativas en cuanto al ruido, la contaminación y los efectos barrera para la fauna, con la disposición de elementos, a ser posible naturales, que atenúen estos efectos, como las barreras vegetales y los pasos de fauna. Los transportes aéreos de energía, en especial los de alta y media tensión, deben ser provistos con elementos anticolisión y contra las electrocuciones, en defensa de la avifauna.

La normativa que regula toda nueva urbanización, ya sea en suelo urbano consolidado como en suelo urbanizable, debe recoger los siguientes criterios:

-Debe a tenderse a minimizar las pavimentaciones con el fin de dejar un máximo de superficie con posibilidades de drenaje, ventilación y soporte de elementos vegetales; para la propia pavimentación deben emplearse, a ser posible, materiales con cierto grado de absorción acústica. El terreno que forma

el manto vegetal debe ser reservado en las excavaciones y movimientos de tierras con el fin de volverlo a emplear en terrenos de uso público, especialmente espacios libres aptos para plantaciones.

-El ciclo del agua será tratado con la máxima atención al ahorro del consumo, minimizando los riegos, para los que se utilizará agua reciclada y, si no es posible, como en el caso de este municipio por tener el servicio de depuración centralizado en la EDAR de Salamanca, la disposición de sistema separativo de aguas residuales, acumulando el agua de lluvia para usos no relacionados directamente con el consumo humano. Este mismo sistema separativo favorecerá la reducción del aporte de agua al caudalímetro por el que el municipio paga la tasa de uso del colector general y la depuradora.

-El empleo de la energía eléctrica en las nuevas urbanizaciones, especialmente en el alumbrado público contará con dispositivos de ahorro, tanto en para controlar el tiempo de funcionamiento como en la calidad de las luminarias, que serán en todo caso de bajo consumo. Las luminarias, de la clase que sean, dispondrán de elementos opacos superiores con el fin de disminuir la contaminación lumínica.

-La ejecución de las obras de urbanización dispondrán de un plan de control del ruido, de la emisión de gases y partículas en suspensión a la atmósfera, de la contaminación del terreno y de las aguas superficiales o subterráneas por vertido de aceites y otros productos propios de la maquinaria y se preverá el reciclado de los residuos de la construcción.

Las ordenanzas de edificación, tanto en suelo urbano consolidado como en los nuevos desarrollos, recogerán los criterios que colaboren en la consecución de los fines expuestos en relación con la ejecución de la urbanización, es decir, el ahorro del consumo de agua y energía y la separación de los vertidos, así como el control de los residuos de la construcción y la demolición.

UA V. Zonas sometidas a riesgos naturales

Aunque ya se han adoptado en la normativa urbanística las medidas básicas, como la inclusión en la categoría de suelo rústico de protección especial las franjas de 100m de policía de la CHD, debe insistirse en la prohibición de obras que reduzcan la sección de los cauces y en la recuperación de éstos en aquellos puntos, especialmente del casco urbano, en los que ya se haya reducido. En todo caso se incluirá en la normativa expresamente la necesidad de solicitar autorización a la CHD para toda obra que afecte a la servidumbre del dominio público hidráulico y a la zona de policía.

UA VI. Asentamientos tradicionales comunes

Como medida correctora, la normativa debería incidir de forma más explícita sobre la necesidad de preservar el carácter actual que tenga cada asentamiento en cuanto a usos, volumetría y expresión arquitectónica.

UA VII. Asentamientos irregulares y zonas de equipamiento público en suelo rústico

No se proponen medidas correctoras para las determinaciones de Los Guijos, que se entienden como válidas, salvo que sería más claro para la gestión si se vinculara el índice de edificabilidad a la superficie de cada parcela, sin el límite

de 250m2, aplicándose el artículo 40.1.b).2º del RUCyL a aquellas parcelas que se beneficien de un incremento.
La medida correctora que se propone para Las Liebres sería en el fondo un nuevo modelo territorial (Alternativa 3), por lo que se introduciría un cambio sustancial en el documento aprobado inicialmente: clasificar toda la zona ocupada del sector como suelo rústico de asentamiento irregular (unas 41ha), con la obligación de redactar un Plan Especial, dejando el resto (unas 20ha) como suelo urbanizable. La condición para que este planteamiento fuera viable en estos momentos sería la renuncia de los propietarios a toda indemnización debida a la disminución del aprovechamiento.
La zona de la dehesa debe someterse a un Plan Especial en suelo rústico, por lo que sus determinaciones generales deben ser introducidas en las NUM con mayor rigor que lo que aparece en el texto aprobado inicialmente.

UA VIII. Territorio dedicado a usos agroganaderos
Esta UA también puede ser considerada como receptiva de medidas correctoras en un doble sentido: las que se imponen a la actividad agropecuaria principal y a las posibles implantaciones de usos complementarios con la misma y las que tratan de preservarla como portadora de valores medioambientales indudables. La primeras serían las necesarias precisiones en la normativa urbanística que protegieran otras UA más vulnerables que pudieran resultar afectadas negativamente, como los yacimientos arqueológicos, las vías pecuarias y los caminos públicos. Las segundas incidirían en conservar el paisaje actual, así como su capacidad de soporte de la fauna, en especial, el equilibrio entre la fauna cinegética y las especies que viven también de ella, compartiéndola de modo sostenible con el hombre.
Se mejoraría la protección de aquellas zonas en las que puede observarse una recuperación de diverso grado en cuanto al arbolado de dehesa, en especial la encina, introduciendo una categoría que ahora no contemplan las NUM: el suelo rústico con protección agropecuaria.

UA IX. Nuevos desarrollos urbanos
Las medidas correctoras respecto del R2, ya se han propuesto en la UA VII. Del resto de sectores, el R1 no tiene más que seguir su tramitación, puesto que parece el más adecuado en forma y dimensiones como ensanche del propio casco urbano. El I2 parece también adecuado, aunque será preciso especificar en las NUM los sistemas generales habrá que conectar y en qué forma. En cuanto al I1, se propone en la Alternativa 3 una drástica reducción, para hacerlo más proporcionado a las expectativas actuales, aunque tampoco sería descabellado que en estos momentos se suprimiera totalmente, en espera de mejor ocasión.
La última medida se inscribe en la llamada Alternativa 3, en el sentido de proteger y al mismo tiempo dirigir los desarrollos urbanos futuros a lo largo del eje constituido por el camino de Arapiles, mediante la introducción de una nueva categoría de suelo rústico, la de entorno urbano, con el fin de protegerlo de ocupaciones que más tarde dificulten el desarrollo.

UA X. Núcleos urbanos consolidados

Las medidas relativas a la gestión de residuos, a las emisiones, mediante el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en cuanto a eficiencia energética, evitar la contaminación lumínica y fomentar el ahorro energético en el alumbrado público adoptando tecnologías que deberían estar indicadas con mayor detalle en las NUM. Éstas deben adoptar las nuevas ordenanzas y el plano de alineaciones de Los Guijos que figuran en el Estudio de Detalle aprobado en 2012 dentro de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

Unidad Ambiental Municipal
Hay que señalar un aspecto importante, la adopción de la Alternativa 3 que se propone en este ISA, que representa un cambio sustancial en el modelo territorial. Es preciso reconocer que se trata de una apuesta arriesgada, por el hecho de que debe contar con el apoyo de los propietarios del sector R2, pero, desde el punto de vista de la sostenibilidad medioambiental y económica, no cabe duda de es una alternativa más viable y libra al municipio de uno de sus más graves problemas urbanísticos, sin introducir otros nuevos y más difíciles de resolver.

4.8. Memoria Ambiental.- Este documento ha sido emitido por el Consejero de Fomento y Medio Ambiente con fecha 31 de marzo de 2014 y tiene registro de entrada en el Ayuntamiento el 11 de abril de 2014.
El apartado V de la Memoria Ambiental (MA) es el que establece las determinaciones que deben ser incluidas en las NUM:

1. Las NUM deberán incorporar las propuestas del ISA señaladas en el apartado II.2 de la MA, es decir, el contenido de la alternativa final, consistente en otorgar las categorías de suelo rústico adecuadas a los distintos niveles de protección, mejorar la imagen del suelo urbano, la limitación de los desarrollos en suelo urbanizable, suprimiendo el sector de mayor superficie de suelo industrial y reduciendo drásticamente el sector R2, de modo que la parte eliminada pase a clasificarse como suelo rústico de asentamiento irregular.
De este modo, la MA asume el modelo territorial finalmente adoptado por el Ayuntamiento en el presente documento, así como el resto de las observaciones y recomendaciones del ISA, tal como se comprueba pormenorizadamente en el apartado anterior de esta Memoria Vinculante.

2. Con su elección, la MA afirma que, en general, este modelo territorial es adecuado a las exigencias de la normativa ambiental, contribuyendo a la conservación del patrimonio natural del municipio en cuanto a las vías pecuarias, la as especies amenazadas de la avifauna y los hábitats de interés comunitario.

3. Este equipo redactor entiende que existe algún error en la afirmación de la MA respecto a que el municipio haya sido declarado zona de alto riesgo de incendios forestales, dado que el informe de la Agencia de Protección Civil establece que el municipio tiene un índice de peligrosidad bajo para incendios forestales.

4. El documento de planeamiento debe indicar explícitamente la normativa aplicable para la protección de la avifauna del peligro que suponen los tendidos eléctricos. Asimismo, debe quedar reflejada que el municipio dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de las Especies Necrófagas de interés comunitario.
Se introduce en la Normativa de estas NUM, ampliando el artículo 36.

5. Los Planes parciales que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable residencial deberán someterse al procedimiento establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, RDL 1/2008 de 11 de enero por estar incluidos en su Anexo II.
Si el Plan Parcial desarrollara la ordenación detallada de suelo urbanizable industrial, deberá someterse al procedimiento establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del citado texto refundido, al estar incluido en el Anexo IV de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.
Ambas determinaciones prescritas por la MA se introducen en el artículo 45 de la Normativa de las NUM.

6. La MA asume las apreciaciones y condiciones incluidas en el informe de la Administración Hidrológica, según el apartado IV de la MA:
El Organismo de cuenca no informará favorablemente nuevos desarrollos hasta que no entre en servicio el colector Miranda de Azán-Aldeatejada. Como este colector hace años que entró en servicio, esta objeción ya no tiene ningún efecto.
Se debe seguir el expediente concesional solicitado a la Comunidad de Usuarios de agua del Azud de Villagonzalo hasta su resolución favorable por el Organismo de cuenca. Se trata de un asunto administrativo de trámite para el futuro que no afecta a las NUM, salvo su inclusión en el artículo 27.2.1.de su Normativa.
Se deberán tener en cuenta las conclusiones obtenidas en el estudio Hidrológico-Hidráulico de los arroyos Caganchales y Fuente de la Porra en lo relativo a la inundabilidad de los sectores de uso residencial R1 y R2.
El sector R2, después de adoptada la alternativa 3 del ISA, no está afectado por ningún arroyo. En cuanto al R1, se introduce esta advertencia en el artículo 42.2 de la Normativa de las NUM.
Este estudio hidrológico se ha incorporado a la ordenación detallada del suelo urbano consolidado de estas NUM, en especial en el Ámbito de Los Guijos.

5. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR UNC R1 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

5.1. Justificación de la procedencia de la formulación.- La presente ordenación detallada desarrolla las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, tramitándose de forma simultánea por inclusión en el documento de las mismas.

La ordenación detallada tiene por objeto definir las determinaciones contenidas en el artículo 128 del RUCyL para el sector UNC R1 de suelo urbano no consolidado, de uso predominante residencial.

Las razones de conveniencia y oportunidad proceden, en primer lugar, del simple hecho de la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos, dentro de un sector delimitado en las Normas Urbanísticas que se tramitan. Por otra parte, se trata de dar respuesta al problema provocado por la necesidad de completar la urbanización del sector con el fin de que las parcelas adquieran la condición de solar y, de esta manera, los propietarios obtengan los plenos derechos para materializar el aprovechamiento urbanístico concedido por el planeamiento. La ejecución de la ordenación detallada proporcionará al sector la calidad urbana suficiente, que no ha podido ser lograda durante los casi 40 años que han transcurrido desde que se produjo la parcelación ilegal, 20 de los cuales corresponden al período en que han estado vigentes las Normas Subsidiarias anteriores.

El Ayuntamiento habilita el suelo del que es titular para facilitar las reservas obligadas por el artículo 128 del RUCyL.

5.2. Información urbanística.-

5.2.1. Situación y superficie.- El sector UNC R1 tiene una superficie total de 130449m2 y de 113290m2 a efectos de aplicación del aprovechamiento urbanístico, dado que 17159m2 corresponden a dotaciones urbanísticas de titularidad municipal que no aportan aprovechamiento, por ser en parte un camino público (el Camino de Mozárbez) y en parte una parcela que cedió al Ayuntamiento el propietario de la finca matriz original, precisamente para compensar el déficit de dotaciones urbanísticas que provocó en su día el asentamiento irregular.

El sector se sitúa a lo largo del Camino de Mozárbez, la cual parte del núcleo urbano de Miranda de Azán siguiendo una dirección NW-SE, si bien la mayor parte del sector se dispone al sur del camino. Por el norte el sector se define claramente por el regato Fuente de la Porra y está afectado por él en los aspectos de riesgo hidrológico, si bien ya existe un estudio aprobado por la Confederación Hidrográfica, cuyas líneas de inundación se incluyen en la ordenación detallada a efectos de ordenanzas de precaución ya contempladas en las NUM.

5.2.2. Características naturales del terreno.- Topográficamente el terreno puede considerarse aceptable para usos residenciales, pues su pendiente media está en torno al 3,5%. El terreno es parte de una pequeña loma que baja de S a N y, siendo la cota más alta la 847 y la más baja, al pie del regato, la 827

Geológicamente los terrenos se localizan en el comienzo de la penillanura salmantina, siendo el propio regato el límite entre los terrenos terciarios del cuadrante NE de la provincia y la base metamórfica de casi todo l resto de la

misma, en este municipio con predominancia de pizarras, cuarcitas y esquistos. El regato proporciona un margen de terreno de aportación sedimentaria.
El terreno es, por tanto, suficiente para la cimentación, sobre todo teniendo en cuenta la tipología prevista en el planeamiento general de vivienda unifamiliar aislada.

5.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras.- En estos momentos la mayor parte del suelo del sector está ocupado por una parcelación de carácter urbano, en concreto 86 parcelas según el catastro, con una superficie media de 1136m2. Aproximadamente el 80% de las parcelas contienen algún tipo de edificación, siendo mayoritarios los usos residenciales o auxiliares de la vivienda, mientras que el 20% restante se encuentran vacías y sin uso aparente. Como puede deducirse del cuadro que se expone en el apartado siguiente, sobre estructura de la propiedad del suelo, el 50% de las parcelas está edificado con un aprovechamiento que podríamos llamar normal, es decir, entre 0,1 y 0,25 m2/m2, siendo este último índice el límite el máximo que prescriben las Normas Subsidiarias de 1995. Hay alguna parcela que excede ligeramente este límite, pero no es relevante. Del 50% restante, el 30% están edificadas con un índice inferior a 0,1 m2/m2 y el 20% se encuentran vacías de todo uso y edificación, como ya se ha dicho.
Existen algunas infraestructuras, de las que la más extendida es la energía eléctrica, con la que cuentan todos los edificios en uso, y le sigue el alcantarillado, conectado con la red municipal. Las calles perimetrales en contacto con el resto del suelo urbano y el camino de Mozárbez disponen de alumbrado público. El servicio más deficitario es el abastecimiento de agua, puesto que la única red que se utiliza es la que se nutre de un pozo particular y además sólo sirve a un número limitado de parcelas.
Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero para las Normas Urbanísticas Municipales, Miranda de Azán dispone de tres concesiones por sondeo que en conjunto supone un caudal medio de 1,79 l/s. Para la población del inscrita en el padrón de 2013 (INE), de 410 habitantes, las necesidades de consumo con el estándar oficial de 190 l/h/d requerirían un caudal de 0,9 l/s. El cambio de suelo urbano consolidado a no consolidado supone un ligero aumento de población en Los Guijos (27 viviendas), que, sumadas a las 18 parcelas vacías, supone un incremento de 135 habitantes teóricos, haría preciso un caudal medio total para el suelo urbano de 1,2 l/s, todavía dentro del límite concedido. El caudal no es evidentemente insuficiente para los nuevos desarrollos previstos en las NUM, pero el propio informe de la CHD afirma que Miranda de Azán forma parte de un grupo de poblaciones en torno a la capital que, incluida ésta, supone un total de 175000 habitantes, que para el horizonte de 2015 podrían estar abastecidos con un caudal de 775 l/s, del cual la parte proporcional de Miranda de Azán cubriría de sobra la demanda en el caso hipotético de que se llegaran a concluir y ocupar los sectores previstos de suelo urbanizable. Por este motivo, el informe de la CHD es favorable a las NUM y, en todo caso, las nuevas previsiones de Los Guijos no suponen dificultad añadida alguna.

5.2.4. Estructura de la propiedad del suelo.- El terreno se distribuye según el cuadro siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE USO PRIVADO (DATOS CATASTRALES) 1						
I	**II**	**PROPIETARIO**	**III**	**IV**	**V**	**VI**
41958	1	LUCIANO DEL BRIO MÉNDEZ Y OTRO	1540	206	0,134	1509
	2	JOSSÉ ANTONIO GARCÍA HERNANDEZ Y OTRO	980	133	0,136	1169
T/MANZ.	**2**		**2520**	**339**	**0,135**	**2678**
42962	1	Mª PILAR GARZÓN GOMEZ Y HERMANOS Y OTRO	2150	90	0,042	2144
	2	MARIA PILAR GONZALEZ GARCÍA Y OTRO	1175	206	0,175	1138
	3	CATALINA MOREDA MUÑOZ	1000	93	0,093	999
	4	PATROCINIO SÁNCHEZ VAQUERO	1200	78	0,065	1190
	5	PEDRO SÁNCHEZ VAQUERO Y OTRO	500	8	0,016	507
	6	PATROCINIO SÁNCHEZ VAQUERO	1000	32	0,032	1014
	7	TERESA RODRIGUEZ GARCÍA Y OTRO	1200	99	0,083	1218
	8	JOSÉ MANUEL BRIO DIEZ Y OTRO	975	83	0,085	848
	9	Mª DEL CARMEN GARCÍA BARBERO	1000	143	0,143	984
	10	ANTONIO SERRANO GÓMEZ Y OTRO	1000	72	0,072	990
	11	JESÚS PRIETO ROMERO	2150	90	0,042	1000
T/MANZ.	**11**		**13350**	**994**	**0,074**	**12032**
42972	1	MARIA ISIDORA SÁNCHEZ GAIL	600	137	0,228	624
	2	EMILIO BULLÓN PRIETO Y OTRO	1150	20	0,017	1094
	3	Mª DEL CARMEN MARTÓN GÓMEZ	500	90	0,180	490
	4	GREGORIO GARCÍA GARCÍA Y OTROS	1000	235	0,235	958
	5	FIDEL MARTÍN PÉREZ Y OTRO	1015	0	0,000	1005
	6	IGNACIO GARCÍA ARIAS Y OTRO	1000	20	0,020	1033
	7	IGANCIO GARCÍA ARIAS Y OTRO	625	72	0,115	678
	9	ZULEMA IGLESIAS GONZALEZ Y OTRO	575	95	0,165	575
	10	MANUEL BAYON GARCÍA	745	141	0,189	793
	11	EDUARDO RODRIGUEZ MARTÍN	500	111	0,222	490
	12	MARIA PAZ GARCÍA GONZALEZ	504	125	0,248	517
T/MANZ.	**11**		**8214**	**1046**	**0,127**	**8257**
43951	1	LORENZO BAEZ DIEZ Y OTRO	1240	167	0,135	1263
	2	ANTONIO GARCÍA MUÑOZ Y OTRO	1077	266	0,247	1043
	4	LORENZO GONZALEZ BENITO	2000	185	0,093	1972
	5	LAZARO GARCÍA SÁNCHEZ Y OTRO	1122	127	0,113	1146
	6	LAZARO GARCÍA SÁNCHEZ Y OTRO	768	0	0,000	805
	7	MARK BEYEBACH BENDISCH	1020	232	0,227	1018
	8	ANGEL GÓMEZ HARNANDEZ Y OTRO	1475	164	0,111	1451
	9	FELIX HERNANDEZ VICENTE Y OTRO	1000	159	0,159	964
	10	ANA SAN JOSÉ MONTERO Y OTRO	489	108	0,221	490
	11	FRANCISCO MARTÍN LUIS Y OTRO	1000	76	0,076	992
	12	CARLOS ALBERTO DE LA CRUZ SÁNCHEZ Y OTRO	1000	149	0,149	1078
T/MANZ.	**11**		**12191**	**1633**	**0,134**	**12222**
43960	1	ANGEL RODRIGUEZ PIERNE Y OTRO	1000	0	0,000	1107
	2	SERAFIN MARCOS GONZALEZ Y OTRO	600	78	0,130	574
	3	JESÚS ROMERO ALONSO Y OTRO	650	20	0,031	637
	4	EMETERIO LUIS GRANDE Y OTRO	1000	130	0,130	990
	5	EMILIO BULLÓN GARCÍA Y OTRO	1000	0	0,000	1007
	6	HNOS DELGADO SÁNCHEZ Y OTRO	1000	144	0,144	1016
	7	TEODORO SÁNCHEZ GONZALEZ Y OTRO	1500	164	0,109	1542
	8	JESÚS HERNANDEZ BUENO Y OTRO	1045	240	0,230	1264
	9	ANDRES DE LAS VECILLAS IGLESIAS	1500	150	0,100	1501
	10	SERGIO DE LA CRUZ COMERON	1000	195	0,195	1035
	11	FABIAN OLIVERA SÁNCHEZ Y OTRO	1000	0	0,000	999
	12	JOSÉ NIETO COCO	1000	136	0,136	999
	13	AGUSTÍN CALVO MARTÍN Y OTRO	1000	0	0,000	991
	14	MANUEL ANGEL FERNANDEZ RINCON Y OTRO	1000	270	0,270	986
	15	DANIEL SANZ GARCÍA Y OTRO	500	84	0,168	499
T/MANZ.	**15**		**14795**	**1611**	**0,109**	**15147**
I.- Número de manzana						
II.- Número de parcela y total de parcelas						
III.-Superficie de parcela según ficha catastral (m2)						
IV.- Superficie construida actual según ficha catastral (m2)						
V.- Índice de edificabilidad actual (m2/m2)						
VI.- Superficie de parcela según plano en CAD facilitado por la Agencia Territorial del Catastro						

DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE USO PRIVADO (DATOS CATASTRALES) 2						
I	**II**	**PROPIETARIO**	**III**	**IV**	**V**	**VI**
43977	1	MANUEL GONZÁLEZ MARCOS Y OTROS	1800	16	0,009	1790
	2	GENARO SAN CIPRIANO GONZÁLEZ Y OTRO	1630	144	0,088	1672
	3	TRISTÁN PERALTA MORALES	1980	195	0,098	2003
	4	RICARDO ALONSO ORTEGA Y OTRO	1100	0	0,000	1138
	5	AMALIA RODRIGUEZ ESTEBAN Y OTRO	1133	0	0,000	1101
	6	AMALIA ESTEBAN RODRIGUEZ Y OTRO	1133	0	0,000	1104
	7	AMALIA RODRIGUEZ ESTEBAN Y OTRO	1133	0	0,000	1169
	8	MARIA ESCRIBANO SÁNCHEZ	1940	281	0,145	1886
T/MANZ.	**8**		**11849**	**636**	**0,054**	**11863**
43981	1	RUBEN GARCÍA VILLARDÓN	1022	0	0,000	1072
	2	ROBERTO DOMINGUEZ MATEOS	1022	0	0,000	1061
	3	ROBERTO DOMINGUEZ MATEOS	1022	0	0,000	1065
	4	ROBERTO DOMINGUEZ MATEOS	1022	0	0,000	1097
T/MANZ.	**4**		**4088**	**0**	**0,000**	**4295**
44950	1	RAMÓN VICENTE RODRIGUEZ Y OTRO	970	120	0,124	980
	2	ANA RODRIGUEZ GARCÍA Y OTRO	854	102	0,119	855
	3	EDUARDO PÉREZ AMORES	500	95	0,190	533
	4	ANGEL BOYERO HERNANDEZ Y OTRO	1025	82	0,080	981
	5	MANUEL FRANCO HERNANDEZ Y OTRO	1075	0	0,000	988
	6	DAVID ANTUNEZ CARRIL Y OTRO	1248	93	0,075	1255
	7	CRISTINA GUTIERREZ ARENAS	1044	192	0,184	979
	8	Mª IGANCIA BUENO CREGO	975	0	0,000	997
T/MANZ.	**8**		**7691**	**684**	**0,089**	**7568**
44957	1	FRANCISCO MARTÍN VIZÁN Y OTRO	1500	0	0,000	1587
	2	BENITO BARBERO GONZALEZ Y OTRO	1630	355	0,218	1726
	3	EMILIO FERNANDEZ RINCÓN	1440	84	0,058	1427
	4	LUIS RODRIGUEZ MARTÍN Y OTRO	950	104	0,109	1020
	5	Mª JOSÉ POLO MARCOS Y OTRO	1075	82	0,076	1135
	6	EZEQUIEL GARCÍA HERRERO Y OTRO	1000	140	0,140	1001
	7	JOSEFA ROBLEDO VICENTE	1050	0	0,000	1053
	8	JOSÉ MARÍA POLO MARCOS Y OTRO	1060	23	0,022	1052
T/MANZ.	**8**		**9705**	**788**	**0,081**	**10001**
44964	1	ALEJANDRINA HERRERO RIOS	1040	14	0,013	1018
	2	LUIS ALVAREZ GARCÍA Y OTRO	970	125	0,129	930
	3	EUSTAQUIO IGLESIAS VICENTE Y OTRO	1270	143	0,113	1277
	4	PAULINO MARTÍN MONTEJO Y OTRO	3848	0	0,000	3950
	8	ALEJANDRINA HERRERO RIOS	1040	200	0,192	1101
T/MANZ.	**5**		**8168**	**482**	**0,059**	**8276**
44966	1	AGUSTÍN PÉREZ CORDOVILLA Y OTRO	1570	179	0,114	1428
	2	MANUEL GARCÍA HERNANDEZ Y OTRO	1519	146	0,096	1504
	3	ORLANDO ECHEVARRÍA ALONSO	2040	282	0,138	1979
T/MANZ.	**3**		**5129**	**607**	**0,118**	**4911**
TOTAL	**86**		**97700**	**8820**	**0,090**	**97250**
		PROPIEDAD PRIVADA DE USO COMÚN				
VIALES						**16040**
		PROPIEDAD PÚBLICA				
		CAMINO				4811
44234	1	DOTACIÓN	13056			12348
TOTAL						**17159**
		TOTAL SECTOR				**130449**
I.- Número de manzana						
II.- Número de parcela y total de parcelas						
III.-Superficie de parcela según ficha catastral (m2)						
IV.- Superficie construida actual según ficha catastral (m2)						
V.- Índice de edificabilidad actual (m2/m2)						
VI.- Superficie de parcela según plano en CAD facilitado por la Agencia Territorial del Catastro						

SÍNTESIS DE LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La Memoria contiene los siguientes puntos esenciales:

1ª) Se justifica la conveniencia y oportunidad de la tramitación simultánea de las NUM y de la ordenación detallada del sector UNC R1, en función de cumplir con las determinaciones de las propias Normas Urbanísticas, así como dar respuesta a un grave problema urbanístico que se ha perpetuado a lo largo de los años.

2ª) El éxito de la operación prevista depende en gran medida de la participación generalizada de los propietarios y de la colaboración del Ayuntamiento, no solo mediante la aportación del suelo necesario para las reservas obligatorias, sino para colaborar en la gestión mediante el sistema de cooperación.

3ª) Los condicionantes de uso y aprovechamiento, así como los físicos de existencia muy significativa de edificación y usos existentes, además de la estructura de viales privados para el acceso a las parcelas, ha condicionado completamente la solución adoptada.

4ª) La operación reviste cierta urgencia debido al largo tiempo transcurrido sin que se solucionen los problemas de urbanización complementaria, con el objetivo de que los propietarios de suelo, al adquirir sus parcelas la condición de solar, puedan disponer plenamente de sus derechos de aprovechamiento urbanístico.

ANEXO Nº 1
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO		
	SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD MEDIA (m2/m2)	APROVECHAMIENTO (m2)
Superficie del Sector susceptible de aprovechamiento	113290		
Uso lucrativo (residencial)	95740	0,254	**24318**
APROVECHAMIENTO MEDIO		**0,21**	
	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS		
	MÍNIMO	PROPUESTA	
Equipamiento (m2 de suelo)	2432	6972	
Sistema de espacios libres (m2 de suelo)	2432	3533	
Número total de aparcamientos	243	245	
Número de aparcamientos para discapacitados	6	6	

ANEXO Nº 2
CUADRO DE SUPERFICIES

ANEXO Nº 2

CUADRO DE SUPERFICIES, USOS Y VOLÚMENES

MANZANA	PARCELA	SUELO NETO (m2)	A (m2)	IE (m2)	USO
A=Derecho de aprovechamiento inicial					
IE=Índice de edificabilidad neto resultante en cada parcela					
R=Uso residencial					
L=Espacio libre público					
E=Equipamiento público					
41958	1	1509	377	0,25	R
	2	1169	292	0,25	R
		2678	**669**	0,25	R
42962	1	2144	536	0,25	R
	2	1138	284	0,25	R
	3	999	250	0,25	R
	4	1190	297	0,25	R
	5	507	127	0,25	R
	6	1014	253	0,25	R
	7	1218	304	0,25	R
	8	848	212	0,25	R
	9	984	246	0,25	R
	10	990	247	0,25	R
	11	1000	250	0,25	R
		12032	**3008**	0,25	R
42972	1	615	156	0,2537	R
	2	1094	273	0,25	R
	3	490	122	0,25	R
	4	958	239	0,25	R
	5	1005	251	0,25	R
	6	1033	258	0,25	R
	7	678	169	0,25	R
	9	575	144	0,25	R
	10	793	198	0,25	R
	11	490	122	0,25	R
	12	517	129	0,25	R
		8248	**2064**	**0,2503**	R
43951	1	1263	316	0,25	R
	2	1043	261	0,25	R
	4	1972	493	0,25	R
	5	1146	286	0,25	R
	6	805	201	0,25	R
	7	1018	254	0,25	R
	8	1451	363	0,25	R
	9	964	241	0,25	R
	10	490	122	0,25	R
	11	992	248	0,25	R
	12	1078	269	0,25	R
		12222	**3055**	**0,25**	R

MANZANA	**PARCELA**	**SUELO NETO (m2)**	**A (m2)**	**IE (m2)**	**USO**		
A=Derecho de aprovechamiento inicial							
IE=Índice de edificabilidad neto resultante en cada parcela							
R=Uso residencial							
L=Espacio libre público							
E=Equipamiento público							
43960	1	1107	277	0,25	R		
	2	574	143	0,25	R		
	3	637	159	0,25	R		
	4	990	247	0,25	R		
	5	1007	252	0,25	R		
	6	1016	254	0,25	R		
	7	1542	385	0,25	R		
	8	1264	316	0,25	R		
	9	1501	375	0,25	R		
	10	1035	259	0,25	R		
	11	999	250	0,25	R		
	12	999	250	0,25	R		
	13	991	248	0,25	R		
	14	986	246	0,25	R		
	15	499	125	0,25	R		
		15147	**3787**	**0,25**	R		
43977	1	1693	447	0,2643	R		
	2	1581	418	0,2644	R		
	3	1906	501	0,2627	R		
	4	992	284	0,2868	R		
	5	959	275	0,287	R		
	6	1104	276	0,25	R		
	7	1126	292	0,2595	R		
	8	1886	471	0,25	R		
		11247	**2966**	**0,2637**	R		
43981	1	752	268	0,3564	R		
	2	926	265	0,2864	R		
	3	1056	266	0,2521	R		
	4	879	274	0,312	R		
		3613	**1074**	**0,2972**	R		
44950	1	980	245	0,25	R		
	2	855	214	0,25	R		
	3	533	133	0,25	R		
	4	981	245	0,25	R		
	5	988	247	0,25	R		
	6	1255	314	0,25	R		
	7	979	245	0,25	R		
	8	997	249	0,25	R		
		7568	**1892**	**0,25**	R		
44957	1	1587	397	0,25	R		
	2	1726	431	0,25	R		
	3	1427	357	0,25	R		
	4	1020	255	0,25	R		
	5	1135	284	0,25	R		
	6	1001	250	0,25	R		
	7	1053	263	0,25	R		
	8	1052	263	0,25	R		
		10001	**2500**	**0,25**	R		

MANZANA	**PARCELA**	**SUELO NETO (m2)**	**A (m2)**	**IE (m2)**	**USO**		
A=Derecho de aprovechamiento inicial							
IE=Índice de edificabilidad neto resultante en cada parcela							
R=Uso residencial							
L=Espacio libre público							
E=Equipamiento público							
44964	1	936	254	0,2719	R		
	2	883	232	0,2633	R		
	3	1277	319	0,25	R		
	4	3950	987	0,25	R		
	8	1101	275	0,25	R		
		8147	**2069**	**0,254**	R		
44966	1	1354	357	0,2637	R		
	2	1504	376	0,25	R		
	3	1979	495	0,25	R		
		4837	**1228**	**0,2538**		**% SUELO**	
TOTAL USO RESIDENCIAL		**95740**	**24312**	**0,2539**		**73,3927**	
44234	Espacio Libre	3533	353	0,0999	L		
	Equipamiento	6972	5578	0,8001	E		
TOTAL USO DOTACIONAL		**10505**				**8,05296**	
TOTAL DOMINIO PÚBLICO		**24204**				**18,5544**	
TOTAL SECTOR		**130449**				**100**	

ANEXO Nº 3

EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1. Sistema de actuación.- La existencia de muchos propietarios y las especiales circunstancias que han incidido en el origen y posterior evolución del asentamiento aconseja proponer el **Sistema de Cooperación** con el fin de que los propietarios depositen en el Ayuntamiento la iniciativa de gestión, facilitándose así la ejecución de la ordenación detallada.
Los propietarios cederán al Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización que fue aprobado por éste cuando se tramitó la actuación aislada en suelo urbano consolidado, con anterioridad al cambio de categoría de suelo urbano que determinó la sentencia del TSJCyL. Este Proyecto se considera válido para definir las determinaciones completas de urbanización que formará parte del Proyecto de Actuación, el cual deberá ser tramitado cuando se apruebe definitivamente la ordenación detallada del sector, sin perjuicio de introducir en el mismo las adaptaciones que resulten necesarias para evitar que el Proyecto de Actuación provoque cambios en dicha ordenación detallada, más allá de los permitidos en la LUCyL y en el RUCyL.

2. Gestión de la actuación integrada.- El sector UNC R1 se constituye en la base territorial del desarrollo de la unidad integrada. Se prevé su desarrollo en una sola unidad de actuación, dado que su envergadura no aconseja su partición en unidades separadas, en principio.
No obstante, el Ayuntamiento podrá aprobar de oficio o a instancias de particular interesado, las modificaciones de planeamiento cuyo único objeto sea la delimitación de las unidades de actuación o los plazos (art. 58.3 b) de la LUCYL).

3. Plazos para el desarrollo de la unidad integrada.- Una vez en vigor las Normas Urbanísticas Municipales y por tanto esta ordenación detallada, se establece un plazo de un año para la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y cinco años para la ejecución de la urbanización a partir de su entrada en vigor. El Ayuntamiento, no obstante, podrá modificar los plazos conforme al art. 58. 3 b) de LUCYL.

4. Conservación de la urbanización.- El Ayuntamiento conservará la urbanización una vez recibidas las obras, si bien podrá optarse por cualquier tipo de convenio con una posible entidad urbanística colaboradora que se crease al efecto.

5. Plan de etapas.- Se establece una única etapa, coincidente con el Sector UNC R1 y tendrá el plazo asignado a la misma en el planeamiento, aunque, si el Ayuntamiento lo estima oportuno en función de facilitar paulatinamente la mejora de las condiciones de habitabilidad de los usos residenciales existente y futuros, podrán establecerse en el Proyecto de Actuación las etapas que se consideren necesarias mediante división territorial coincidente con distintas unidades de actuación o concediendo prioridad a determinados capítulos del Proyecto de Urbanización, en todo caso siempre

que se justifique la posibilidad de funcionamiento correcto de las obras previstas en cada fase del plan de etapas.

6. Criterios para la elaboración del Proyecto de Reparcelación.- La Normativa de esta ordenación detallada incluirá en su articulado los criterios para el reparto de las cargas y los beneficios que se deberán utilizar en la elaboración del Proyecto de Reparcelación que formará parte del Proyecto de Actuación que constituirá el instrumento de gestión de la unidad integrada y, en especial, los criterios para la definición de los bienes y derechos patrimoniales que deban ser objeto de compensación y de la forma de realizarla, tal como prescribe el artículo 246 del RUCyL.

ANEXO Nº 4
ESTUDIO ECONOMICO

1. Metodología.- El estudio económico tiene por objeto demostrar la viabilidad de la operación comparando el conjunto de las cargas, compuestas por los gastos de urbanización, las indemnizaciones, en su caso, de los bienes y derechos de los propietarios afectados por la nueva ordenación y los honorarios, impuestos, tasas y otros gastos necesarios para el cumplimiento de los deberes de la promoción urbanística (artículo 48 del RUCyL) del conjunto de los propietarios, con el valor de mercado del aprovechamiento urbanístico que generan las determinaciones del planeamiento.

Para la determinación de los gastos de urbanización se ha utilizado la valoración presupuestaria contenida en el proyecto de urbanización que formó parte de la actuación aislada que tramitó y aprobó el Ayuntamiento, válida hasta que el mismo acató la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJCyL.

Se incluyen las mediciones y presupuesto del citado proyecto, redactado por el arquitecto Juan José Rodríguez Lemus en razón del encargo efectuado por la Comunidad de Propietarios de Los Guijos, con las siguientes matizaciones:

1ª) Se incrementa el presupuesto en lo correspondiente a la superficie de urbanización de los viales necesarios para dar servicio a la parcela municipal de equipamientos y espacios libres públicos que, junto con el espacio necesario para los aparcamientos preceptivos, ha sido necesario incluir en el sector de suelo urbano no consolidado que determina la ejecución de la sentencia.

El cálculo del incremento presupuestario de urbanización se ha estimado deduciendo de la ejecución material del proyecto de urbanización citado todos los gastos comunes, es decir, no vinculados a la superficie neta de los viales, lo que supone un total de 136920€. El resto del presupuesto de ejecución material, es decir, 1520939€, se divide por la superficie neta de viales considerada en el proyecto de urbanización (20228m2), obteniéndose un coste de 75€/m2, el cual aplicado a los 3250m2 de viales netos suplementarios, lo que resulta un total de 243750€ de ejecución material complementaria.

2ª) En le presupuesto permanece, por error, el gasto de adecuación de la parcela municipal de dotaciones como un espacio libre público completo, cuando realmente se excluyó del presupuesto al excluir también esta parcela de la actuación aislada. No obstante, sí es necesario presupuestar el gasto de adecuación del espacio libre público que está previsto en la presente ordenación detallada, con 3533m2 en lugar de los más de 11000 incluidos en el proyecto. A los precios del proyecto, este hecho supone una previsión de ejecución material de 10599€ en lugar de 29830.

3ª) El presupuesto de ejecución material así obtenido sería de 1882378€, que con los gastos generales y el beneficio industrial se obtiene un presupuesto de contrata de 2240030€, al que debe añadirse el IVA correspondiente (que por cierto no estaba contemplado en el proyecto), con lo que el presupuesto total de urbanización se eleva a 2710436€.

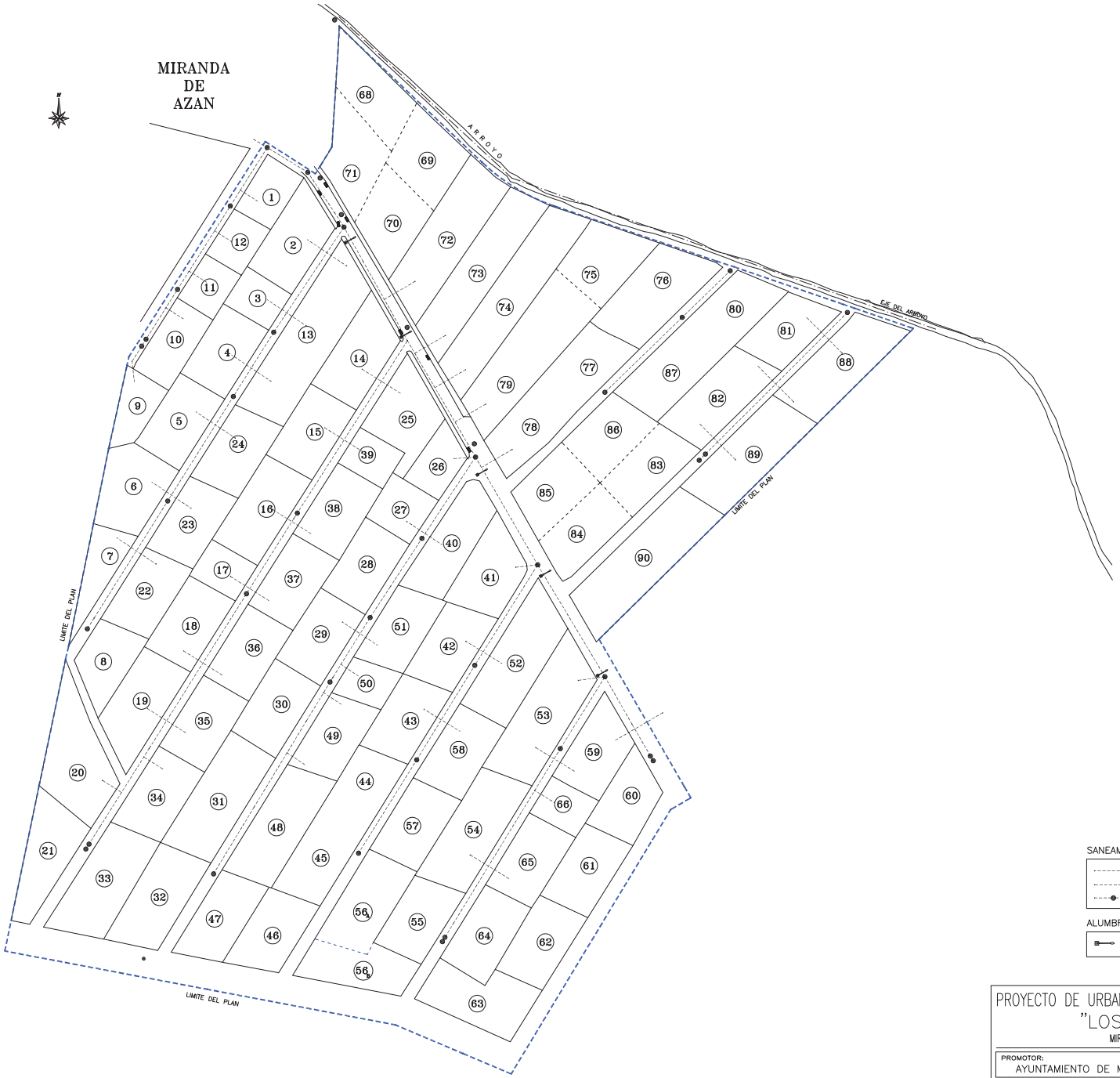
4ª) A este gasto se añade un coste o de honorarios y otros de 75000€, si bien sólo como cantidad estimativa para el balance provisional de la ordenación detallada.

Las cargas totales que implica la urbanización en su conjunto serían por tanto de **2785436€.**

Para conocer la viabilidad de la operación sería necesario tener una idea aproximada del balance de comparar los gastos totales con el valor de

mercado de la materialización del aprovechamiento urbanístico, es decir, de la edificación. Para ello habría que valorar aproximadamente los gastos de construcción, que se añadirían a los de urbanización, y el precio en venta de la edificación para uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada.
La diferencia de la venta de la materialización de los derechos menos los gastos totales debe arrojar un saldo positivo, es decir, que el resultado de la operación diera beneficios, para que la operación sea viable económicamente.
En función de este beneficio se ha calculado el valor del suelo neto edificable antes de la urbanización, mediante el criterio de estimar que la repercusión del precio del suelo sobre los beneficios no supere el 25%, y el valor del suelo después de la urbanización, que se obtendría añadiendo al valor del suelo sin urbanización la repercusión de los costes de la misma por m2, es decir, 29€.

2. Planos, mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización aprobado para la actuación aislada,- A continuación se incluyen los planos del Proyecto de Urbanización redactado por el arquitecto Juan José Rodríguez Lemus, aprobado por el Ayuntamiento como desarrollo de la actuación aislada, que esta OD adopta como válidos a efectos de considerarlos como esquemas de los distintos servicios urbanísticos, completados con el plano OD3 P3, Urbanización complementaria, en la zona de la parcela de dotaciones públicas que la actuación aislada excluía de su ámbito. Las determinaciones completas de urbanización del Proyecto de Actuación incluirán un proyecto de urbanización refundido.
Asimismo, se transcribe a continuación las mediciones y presupuesto del mismo Proyecto que, con las matizaciones expuestas en el número anterior, servirán de base para el estudio económico estimativo de la OD, sin perjuicio que el Proyecto de Actuación precise con exactitud la valoración del proyecto refundido que finalmente se adopte.



SANEAMIENTO

- RED DE SANEAMIENTO ACTUAL
- ACOMETIDA SANEAMIENTO ACTUAL
- POZO DE REGISTRO ACTUAL

ALUMBRADO PÚBLICO

- LUMINARIA EXISTENTE EN POSTE DE HORMIGON

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION
"LOS GUIJOS"
MIRANDA DE AZAN

U.3.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN

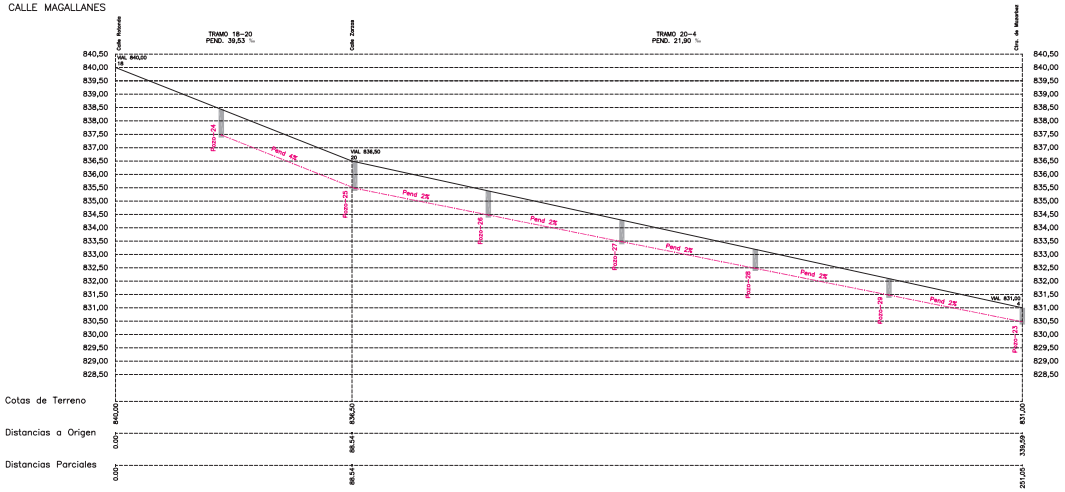
INSTALACIONES EXISTENTES

ESCALA 1:1.000

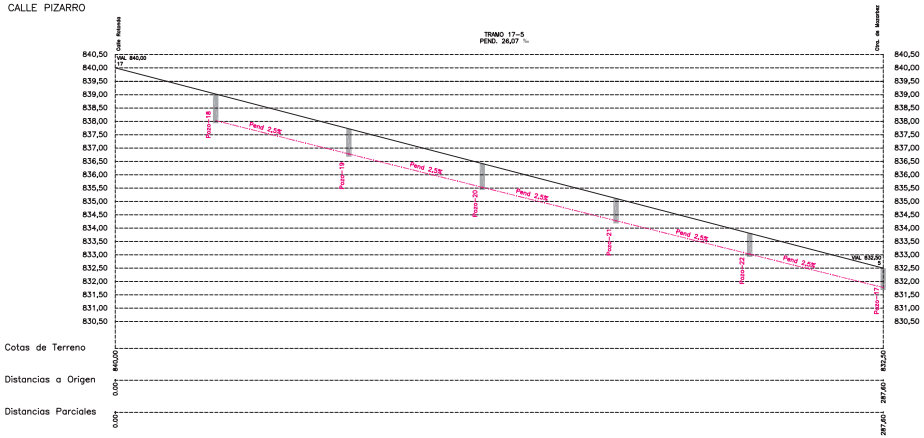
CIUDAD RODRIGO, OCTUBRE DE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS

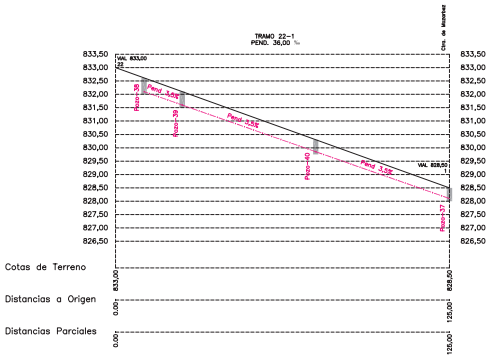
CALLE MAGALLANES



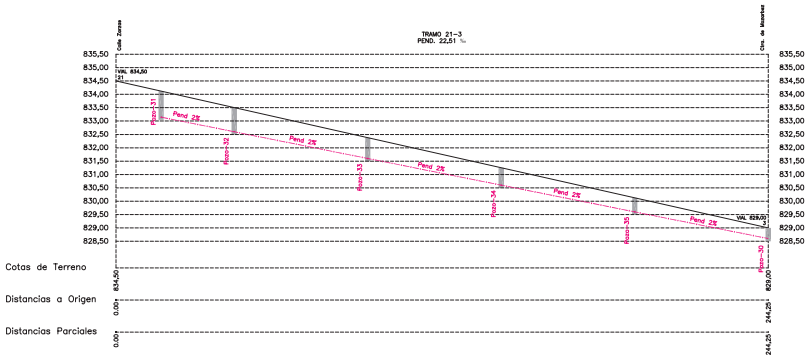
CALLE PIZARRO



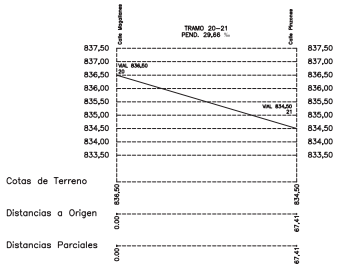
CALLE COLON



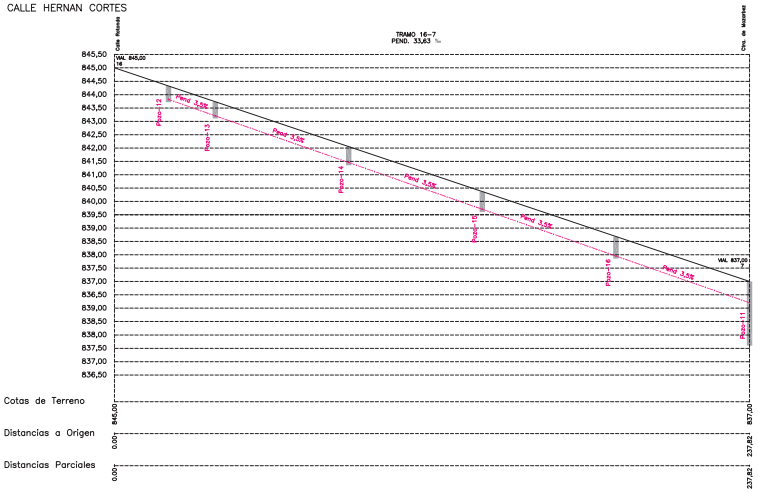
CALLE PINZONES



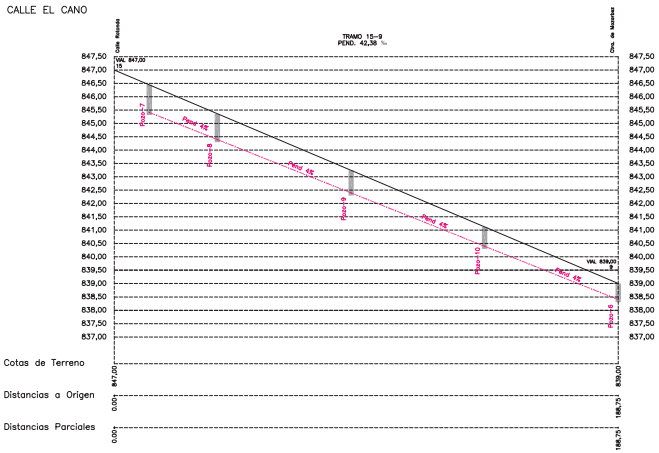
CALLE ZARZAS



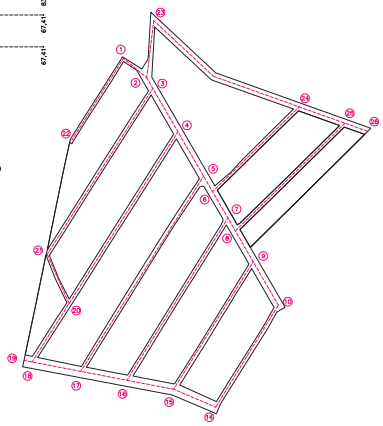
CALLE HERNAN CORTES



CALLE EL CANO



ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 100



PUNTOS EN RED VIARIA SEGUN PLANO DE REPLANTEO

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.6.1

PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

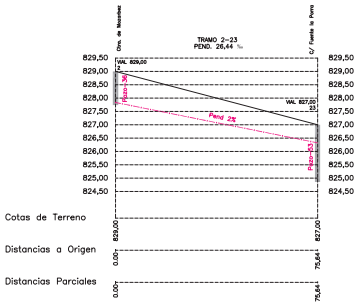
ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED VIARIA. ALTIMETRIA, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES
RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES

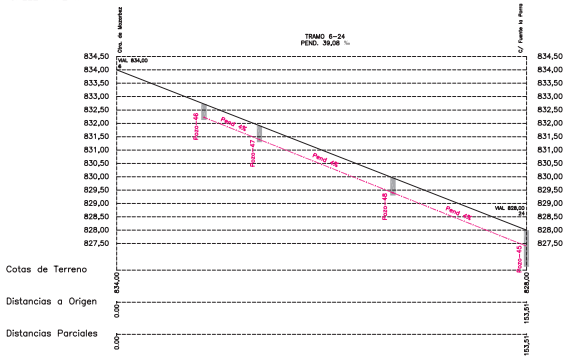
ESCALA

CIUDAD RODRIGO OCTUBRE 2012

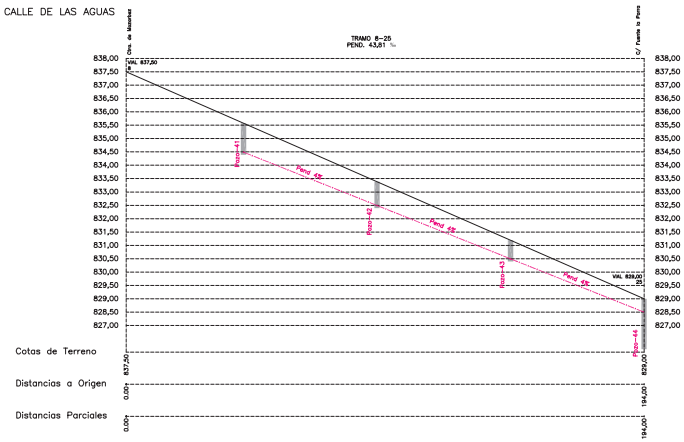
CALLE MIRADOR



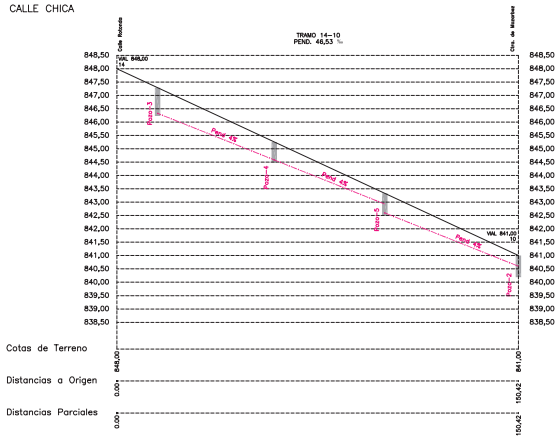
CALLE ATALAYA



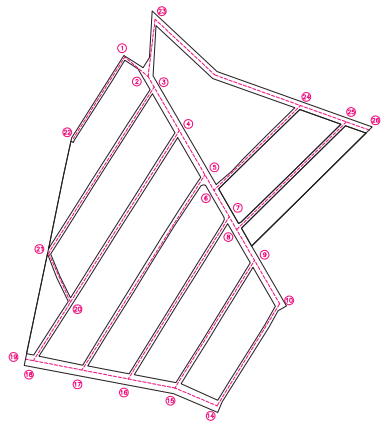
CALLE DE LAS AGUAS



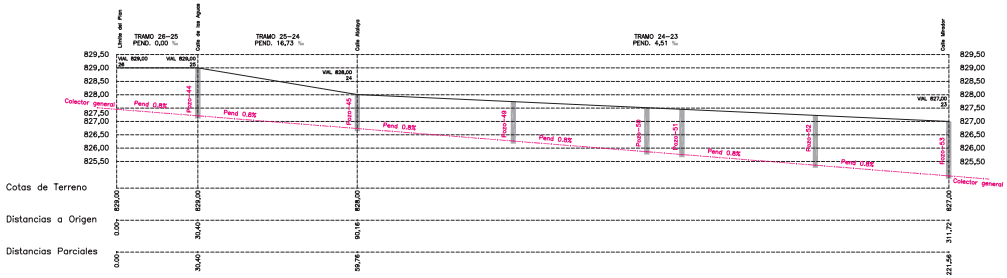
CALLE CHICA



ESCALAS { HORIZONTAL =1000 / VERTICAL =100



CALLE FUENTE LA PORRA



PUNTOS EN RED VIARIA SEGUN PLANO DE REPLANTEO

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.6.2

PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

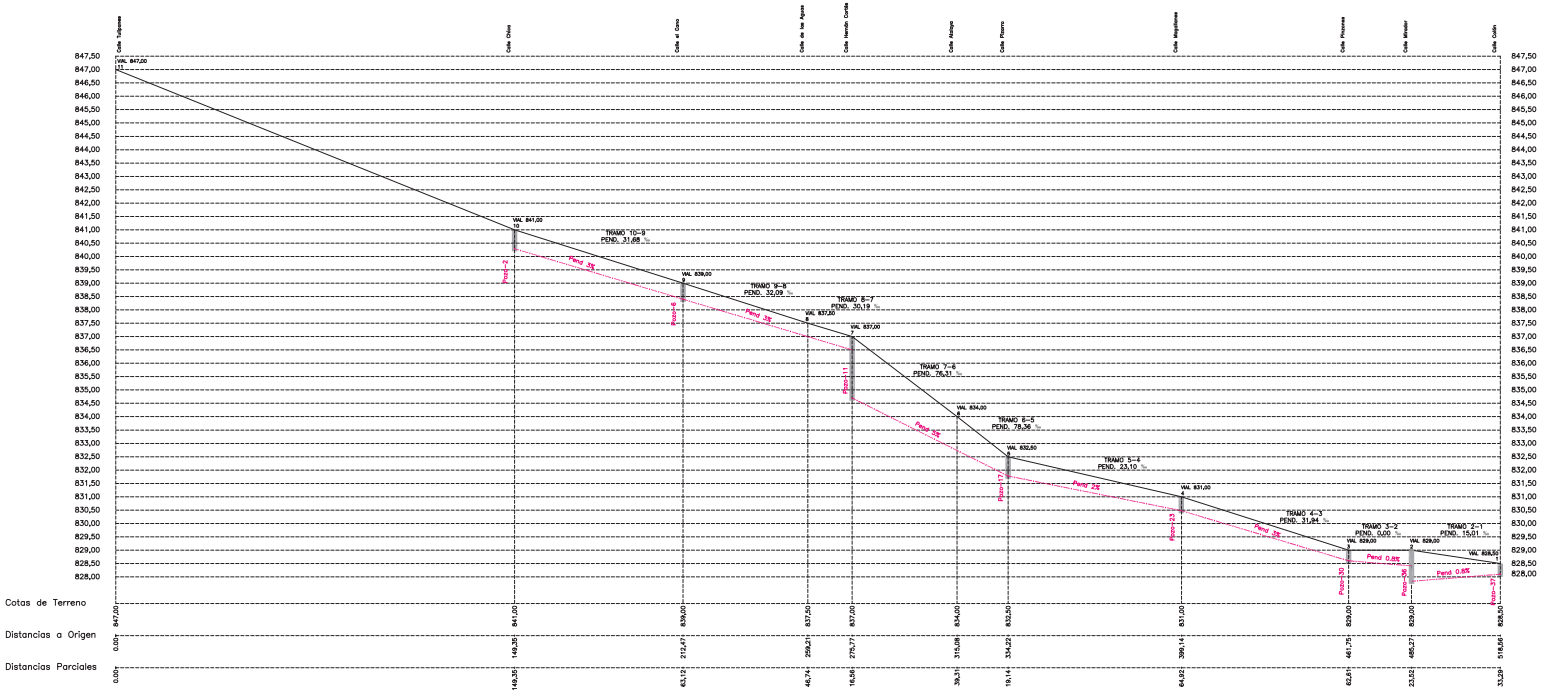
PLANO DE URBANIZACIÓN
RED VIARIA, ALTIMETRIA, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES
RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES

ESCALA

CIUDAD RODRIGO OCTUBRE 2012

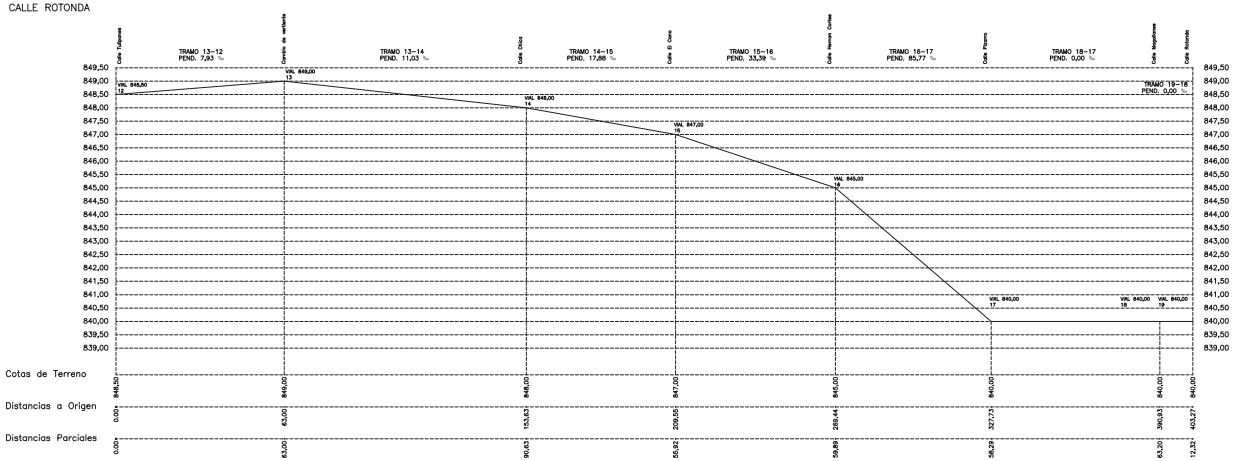
ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS

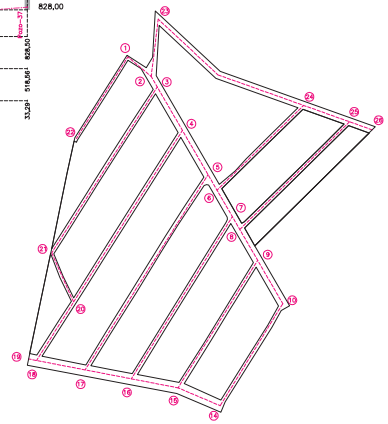
CTRA. DE MOZARBEZ



ESCALAS { HORIZONTAL = 1000 / VERTICAL = 100

CALLE ROTONDA





PUNTOS EN RED VIARIA SEGUN PLANO DE REPLANTEO

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.6.3

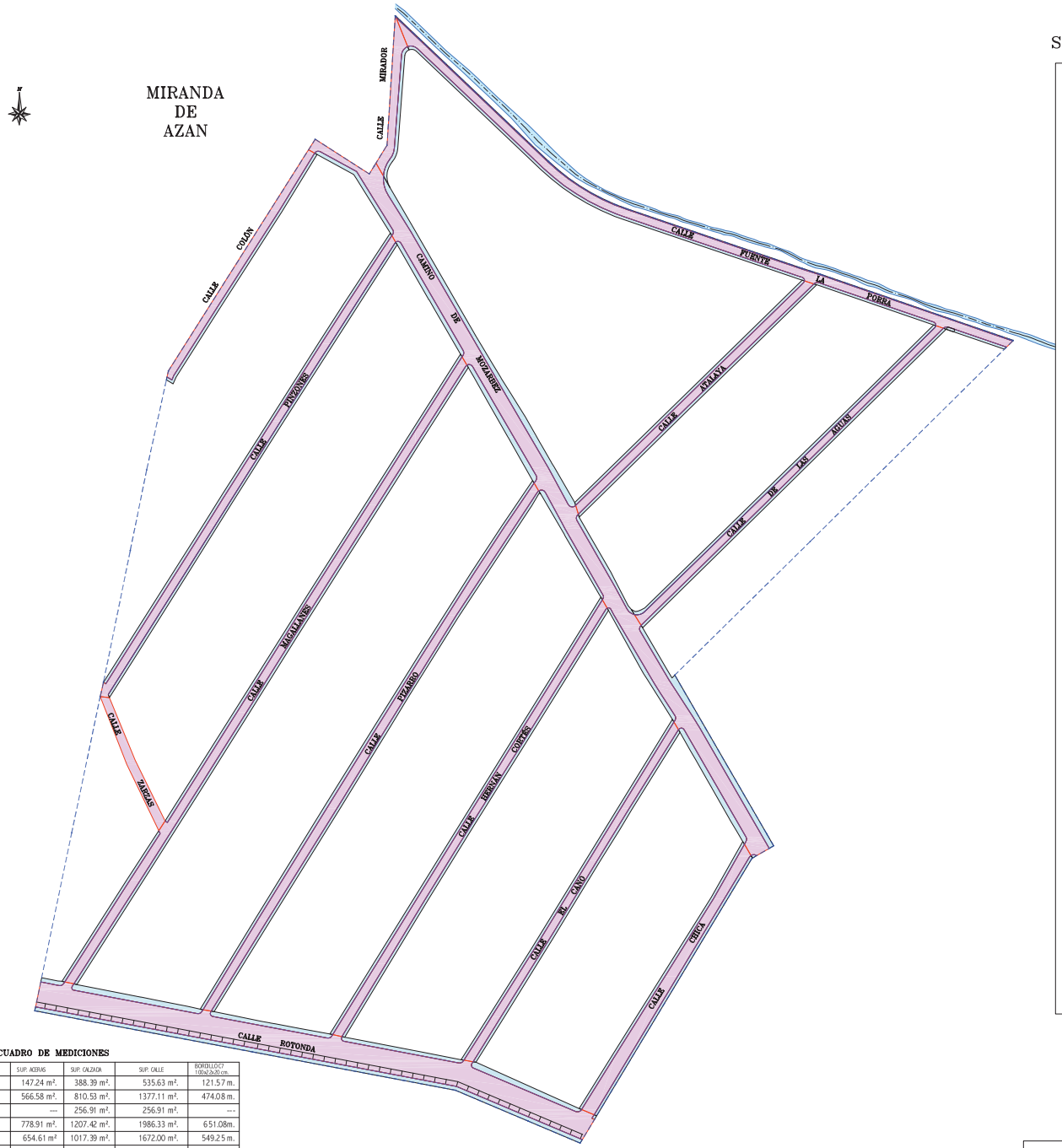
PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED VIARIA. ALTIMETRIA, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES
RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES

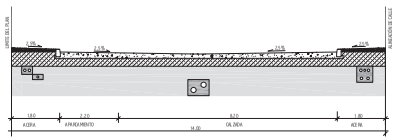
ESCALA

CIUDAD RODRIGO OCTUBRE 2012

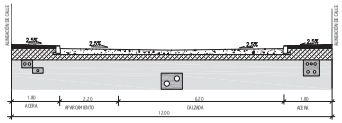
ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS



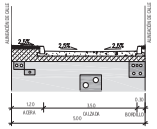
SECCIONES TRANSVERSALES



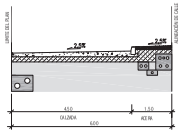
SECCIÓN CALLE ROTONDA (14 m.)



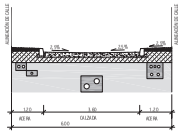
SECCIÓN CTRA. DE MOZARBEZ (12 m.)



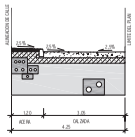
SECCIÓN CALLE FUENTE LA PORRA (5 m.)



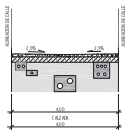
SECCIÓN CALLE MIRADOR (6 m.)



SECCIÓN RESTO DE CALLES (6 m.)



SECCIÓN CALLE COLON (4.25 m.)



SECCIÓN CALLE ZARZAS (4 m.)

ACERAS HA-25, e= 10cm
CALZADA HM-30, e= 20cm
ZAHORRA ARTIFICIAL e= 20cm
TIERRA COMPACTADA

CUADRO DE MEDICIONES

CALLE	SUP. ACERAS	SUP. CALZADA	SUP. CALLE	BORDILLO C7 10x(2.2x20) cm.
COLON	147.24 m².	388.39 m².	535.63 m².	121.57 m.
PINZONES	566.58 m².	810.53 m².	1377.11 m².	474.08 m.
ZARZAS	---	256.91 m².	256.91 m².	---
MAGALLANES	778.91 m².	1207.42 m².	1986.33 m².	651.08m.
PIZARRO	654.61 m²	1017.39 m².	1672.00 m².	549.25 m.
HERNAN CORTES	541.15 m².	776.90 m².	1318.05 m².	450.94 m.
EL CANO	421.27 m².	597.77 m².	1019.04 m².	350.12 m.
CHICA	327.46 m².	675.95 m².	1003.41 m².	274.34 m.
CTRA. DE MOZARBEZ	1311.39 m².	2423.15 m².	3734.54 m².	699.57 m.
MIRADOR	91.16 m².	257.49 m².	348.65 m².	59.96 m.
ATALAYA	346.40 m².	503.62 m².	850.02 m².	288.65m.
LAS AGUAS	451.46 m².	548.85 m².	1000.31 m².	369.34 m.
FUENTE LA PORRA	447.12 m².	1109.99 m².	1557.11 m².	611.22 m.
ROTONDA	942.67 m².	2686.95 m².	3629.62 m².	495.94 m.
TOTAL	7027.42 m².	13261.31 m².	20288.73 m².	5396.36 m.

LEYENDA

- CALZADA/APARCAMIENTO
- PAVIMENTACION DE ACERAS
- BORDILLO DE HORMIGON

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.7.

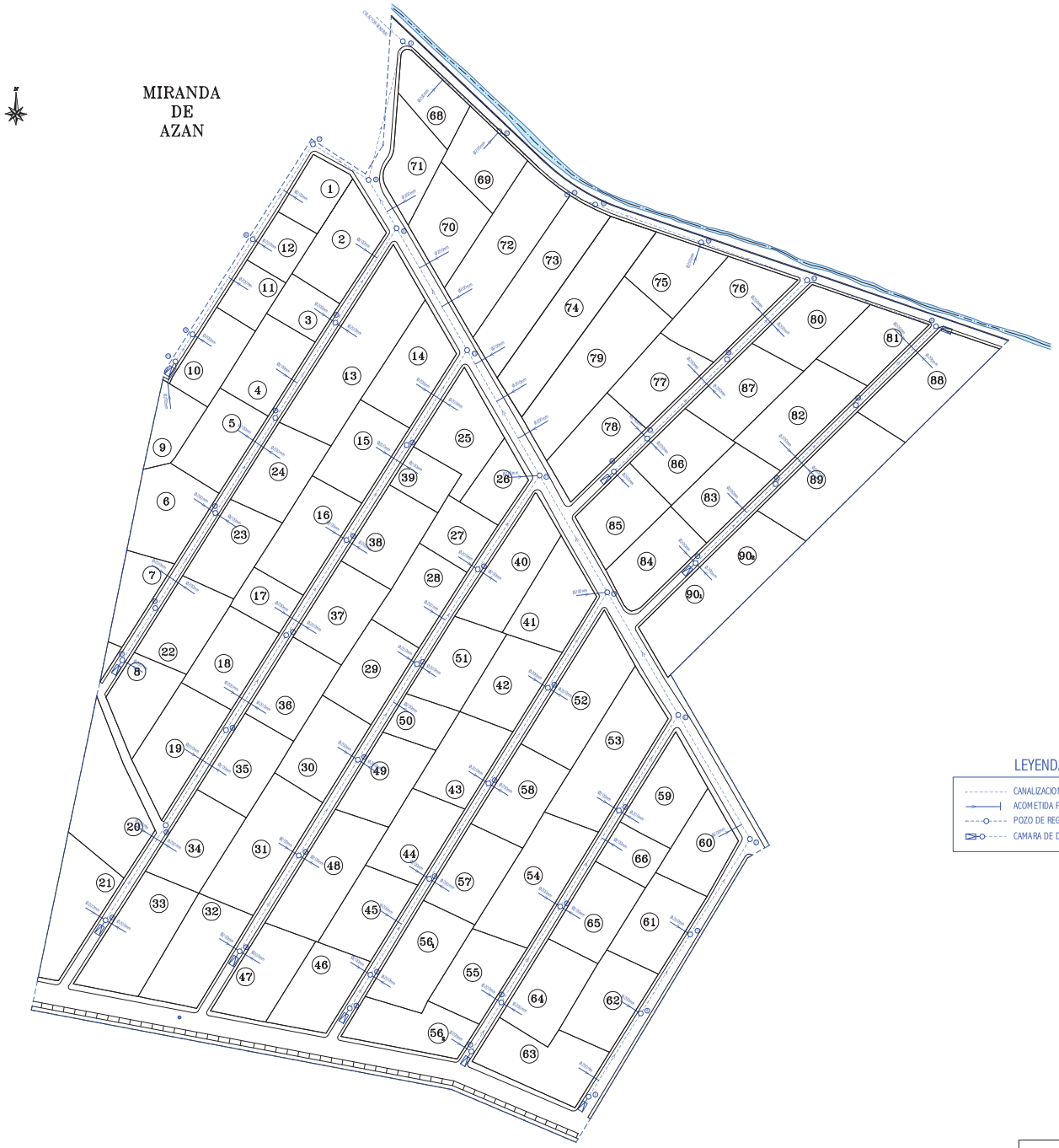
PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
PAVIMENTACION: PLANTA CALLES

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS



LEYENDA

- CANALIZACION DE POLIETILENO
- ACOMETIDA PEND. 3%
- POZO DE REGISTRO
- CAMARA DE DESCARGA

DIMENSIONADO DE CANALIZACIONES DE POLIETILENO CORRUGADO EN RED DE AGUAS FECALES

TRAMO	DIAMETRO	Nº VIVIENDAS	PENDIENTE
3-4	Ø 315 mm.	1	40‰
4-5	Ø 315 mm.	2	40‰
5-2	Ø 315 mm.	3	40‰
2-6	Ø 315 mm.	4	30‰
7-8	Ø 315 mm.	1	40‰
8-9	Ø 315 mm.	3	40‰
9-10	Ø 315 mm.	6	40‰
10-6	Ø 315 mm.	8	40‰
6-11	Ø 315 mm.	12	30‰
12-13	Ø 315 mm.	0	35‰
13-14	Ø 315 mm.	3	35‰
14-15	Ø 315 mm.	5	35‰
15-16	Ø 315 mm.	7	35‰
16-11	Ø 315 mm.	9	35‰
11-17	Ø 315 mm.	22	50‰
18-19	Ø 315 mm.	2	25‰
19-20	Ø 315 mm.	4	25‰
20-21	Ø 315 mm.	7	25‰
21-22	Ø 315 mm.	10	25‰
22-17	Ø 315 mm.	12	25‰
17-23	Ø 315 mm.	38	20‰
24-25	Ø 315 mm.	4	40‰
25-26	Ø 315 mm.	6	20‰
26-27	Ø 315 mm.	8	20‰
27-28	Ø 315 mm.	10	20‰
28-29	Ø 315 mm.	14	20‰
29-23	Ø 315 mm.	16	20‰
23-30	Ø 315 mm.	56	30‰
31-32	Ø 315 mm.	1	20‰
32-33	Ø 315 mm.	3	20‰
33-34	Ø 315 mm.	7	20‰
34-35	Ø 315 mm.	8	20‰
35-30	Ø 315 mm.	11	20‰
30-36	Ø 315 mm.	68	8‰
38-39	Ø 315 mm.	1	35‰
39-40	Ø 315 mm.	3	35‰
40-37	Ø 315 mm.	5	35‰
37-36	Ø 315 mm.	5	8‰
36-53	Ø 315 mm.	73	20‰
41-42	Ø 315 mm.	3	40‰
42-43	Ø 315 mm.	5	40‰
43-44	Ø 315 mm.	7	40‰
44-45	Ø 315 mm.	7	8‰
46-47	Ø 315 mm.	1	40‰
47-48	Ø 315 mm.	5	40‰
48-45	Ø 315 mm.	7	40‰
45-49	Ø 315 mm.	14	8‰
49-50	Ø 315 mm.	15	8‰
50-51	Ø 315 mm.	15	8‰
51-52	Ø 315 mm.	15	8‰
52-53	Ø 315 mm.	17	8‰
53-COLECTOR	Ø 315 mm.	90	8‰

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION
"LOS GUIJOS"
MIRANDA DE AZAN

U.8.1

PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

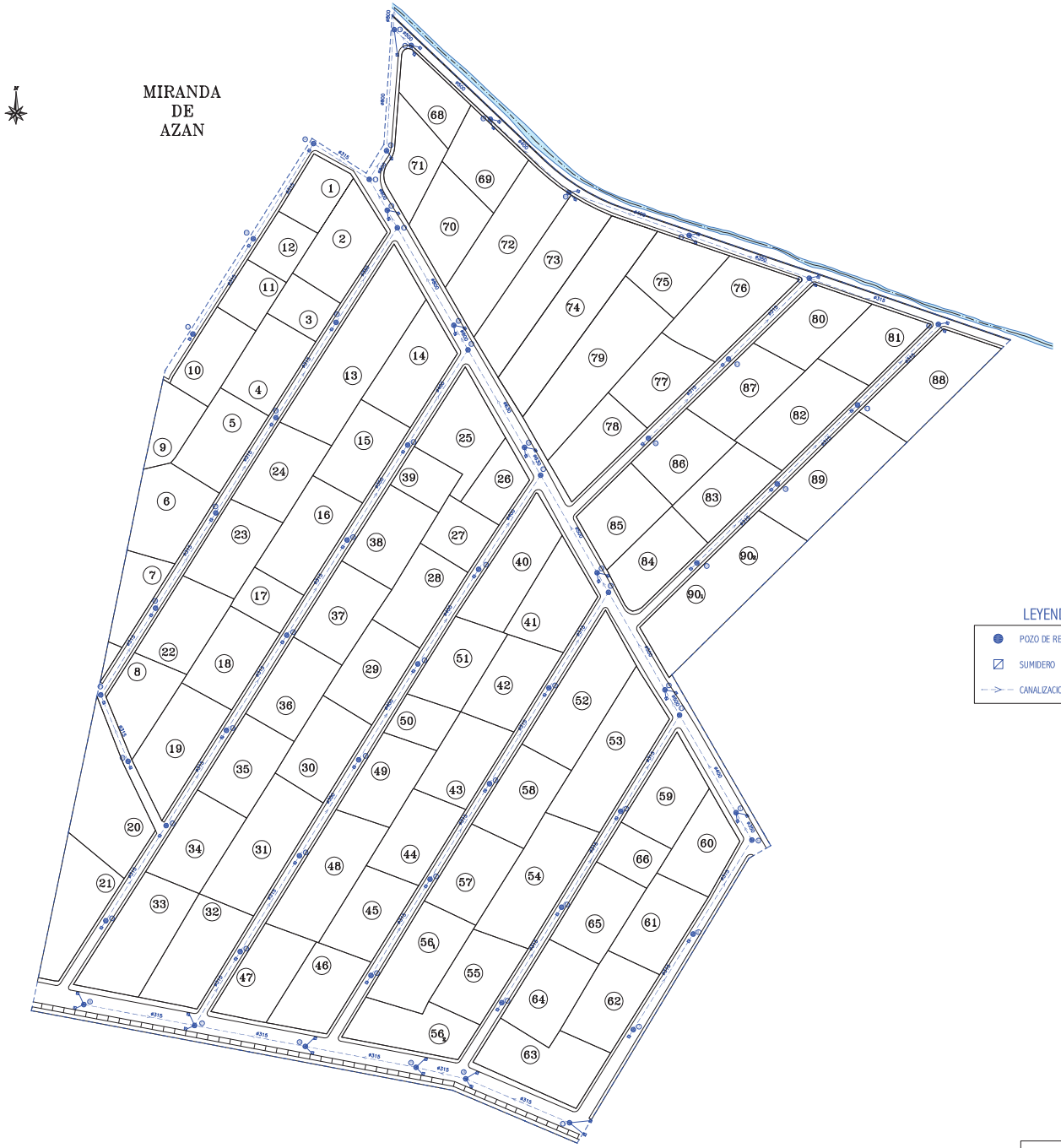
PLANO DE URBANIZACIÓN

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS



LEYENDA

- POZO DE REGISTRO
- SUMIDERO
- CANALIZACION DE POLIETILENO

DIMENSIONADO DE CANALIZACIONES DE POLIETILENO CORRUGADO EN RED DE AGUAS PLUVIALES

TRAMO	DIAMETRO	PENDIENTE
1-2		
2-3		
3-4		
4-5		
5-6		
7-8	Ø 315 mm.	10‰
8-6	Ø 315 mm.	10‰
6-9	Ø 350 mm.	10‰
9-10	Ø 400 mm.	10‰
11-12	Ø 315 mm.	10‰
12-13	Ø 315 mm.	10‰
13-10	Ø 315 mm.	10‰
10-14	Ø 500 mm.	10‰
14-15	Ø 500 mm.	10‰
16-17	Ø 315 mm.	10‰
17-18	Ø 315 mm.	10‰
18-19	Ø 315 mm.	10‰
19-15	Ø 315 mm.	10‰
15-20	Ø 500 mm.	10‰
20-21	Ø 500 mm.	10‰
22-23		
23-24	Ø 315 mm.	10‰
24-25	Ø 315 mm.	10‰
25-26	Ø 315 mm.	10‰
26-27	Ø 315 mm.	10‰
28-27	Ø 315 mm.	10‰
27-29	Ø 315 mm.	10‰
29-30	Ø 315 mm.	10‰
30-31	Ø 350 mm.	10‰
31-32	Ø 400 mm.	10‰
32-33	Ø 400 mm.	10‰
33-21	Ø 400 mm.	10‰
21-34	Ø 600 mm.	10‰
34-35	Ø 600 mm.	10‰
36-37	Ø 315 mm.	10‰
37-38	Ø 315 mm.	10‰
38-39	Ø 315 mm.	10‰
39-40	Ø 315 mm.	10‰
40-41	Ø 350 mm.	10‰
41-35	Ø 400 mm.	10‰
35-42	Ø 800 mm.	10‰
42-43	Ø 800 mm.	10‰
44-45	Ø 315 mm.	10‰
45-46	Ø 315 mm.	10‰
46-47	Ø 315 mm.	10‰
47-48	Ø 315 mm.	10‰
48-49	Ø 315 mm.	10‰
49-43	Ø 350 mm.	10‰
43-50	Ø 800 mm.	10‰
50-51	Ø 800 mm.	10‰
52-53	Ø 315 mm.	10‰
53-54	Ø 315 mm.	10‰
54-51	Ø 315 mm.	10‰
51-55	Ø 800 mm.	10‰
55-56	Ø 800 mm.	10‰
57-58	Ø 315 mm.	10‰
58-59	Ø 315 mm.	10‰
59-60	Ø 315 mm.	10‰
60-61	Ø 315 mm.	10‰
62-63	Ø 315 mm.	10‰
63-61	Ø 315 mm.	10‰
61-64	Ø 350 mm.	10‰
64-65	Ø 400 mm.	10‰
65-66	Ø 400 mm.	10‰
66-67	Ø 500 mm.	10‰
67-56	Ø 500 mm.	10‰
56-REGATO	Ø 800 mm.	10‰

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.8.2

PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO, OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS

CONDUCCION PN10 PVC. ø63 mm.

CONDUCCION PN10 PVC. ø75 mm.

CONDUCCION PN10 PVC. ø90 mm.

CONDUCCION PN10 PVC. ø110 mm.

CONDUCCION PN10 PVC. ø140 mm.

CONDUCCION PN10 PVC. ø160 mm.

CONDUCCION PN10 PVC. ø180 mm.

ACOMETIDA DOMICILIARIA

BOCA DE INCENDIOS

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.9.

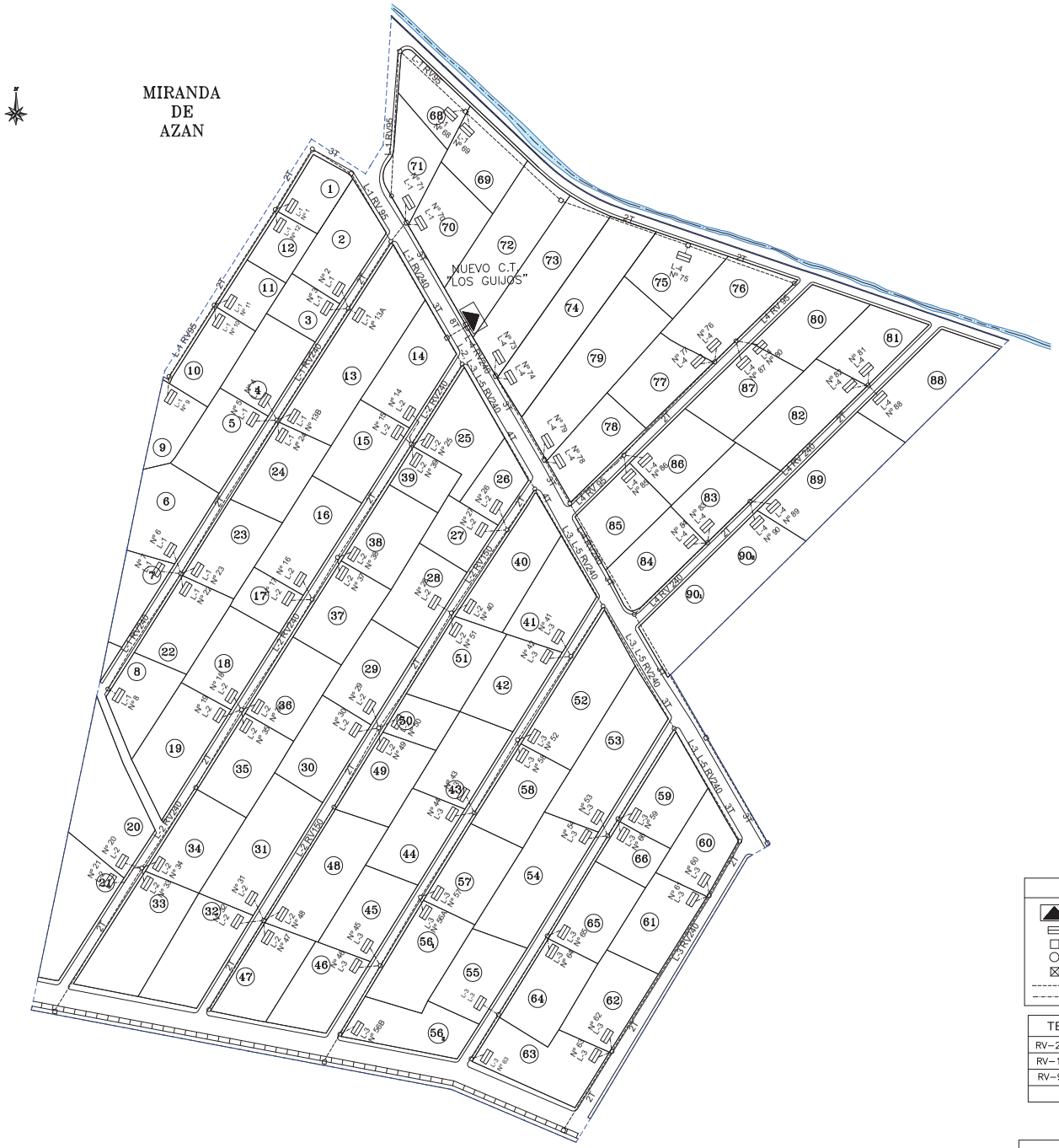
PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED DE ABASTECIMIENTO

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS



LEYENDA

▲	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
▭	CAJA GENERAL DE PROTECCIÓN
□	ARQUETA M2–T2
○	ARQUETA M3–T3
⊠	ARQUETA M1–T1
--------	ZANJA TUBO DE 160 ø
--------	ZANJA TUBO DE 90 ø

CÓDIGO CPM

N° 52	N°	NÚMERO DE VIVIENDA (SEGÚN AYTO.)
01	01	NÚMERO DE CPM POR VIVI.
L–2	L–	NÚMERO DE LÍNEA DEL SECTOR

SECCIÓN DE ZANJA

L8 L7 L6 L5	L7 NÚMERO DE LSBT DEL SECTOR
	○ TUBO VACIO
	• TUBO OCUPADO CON LSB
	TOMA DE TIERRA

TENDIDO DE LINEAS B.T.
RV–240 = 3(1x240)+1x150 Al.
RV–150 = 3(1x150)+1x95 Al.
RV–95 = 3(1x95)+1x50 Al.

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

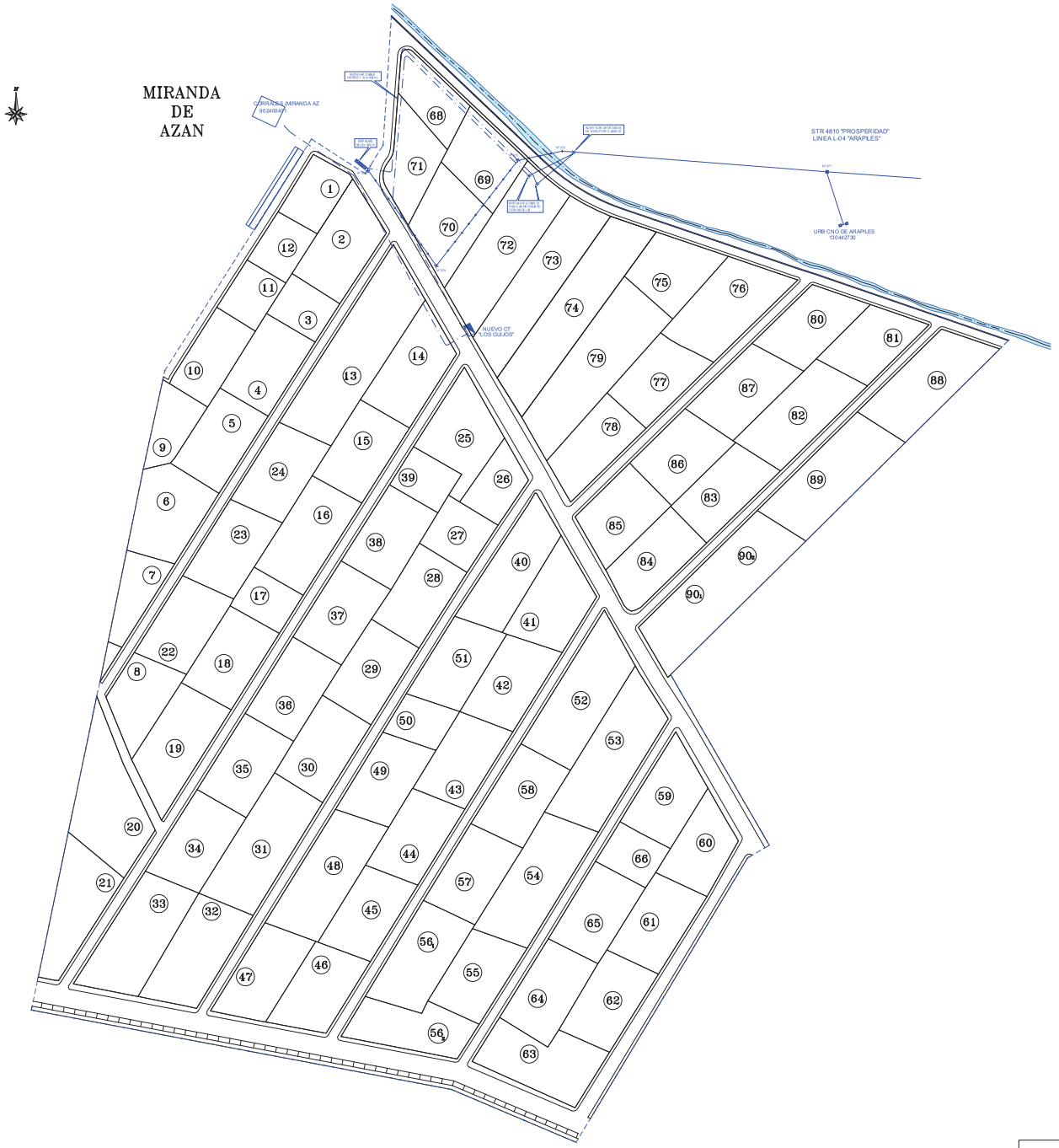
U.10.1

PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA BAJA TENSIÓN

ESCALA 1:1.000 | CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS



PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION
"LOS GUIJOS"
MIRANDA DE AZAN

U.10.2

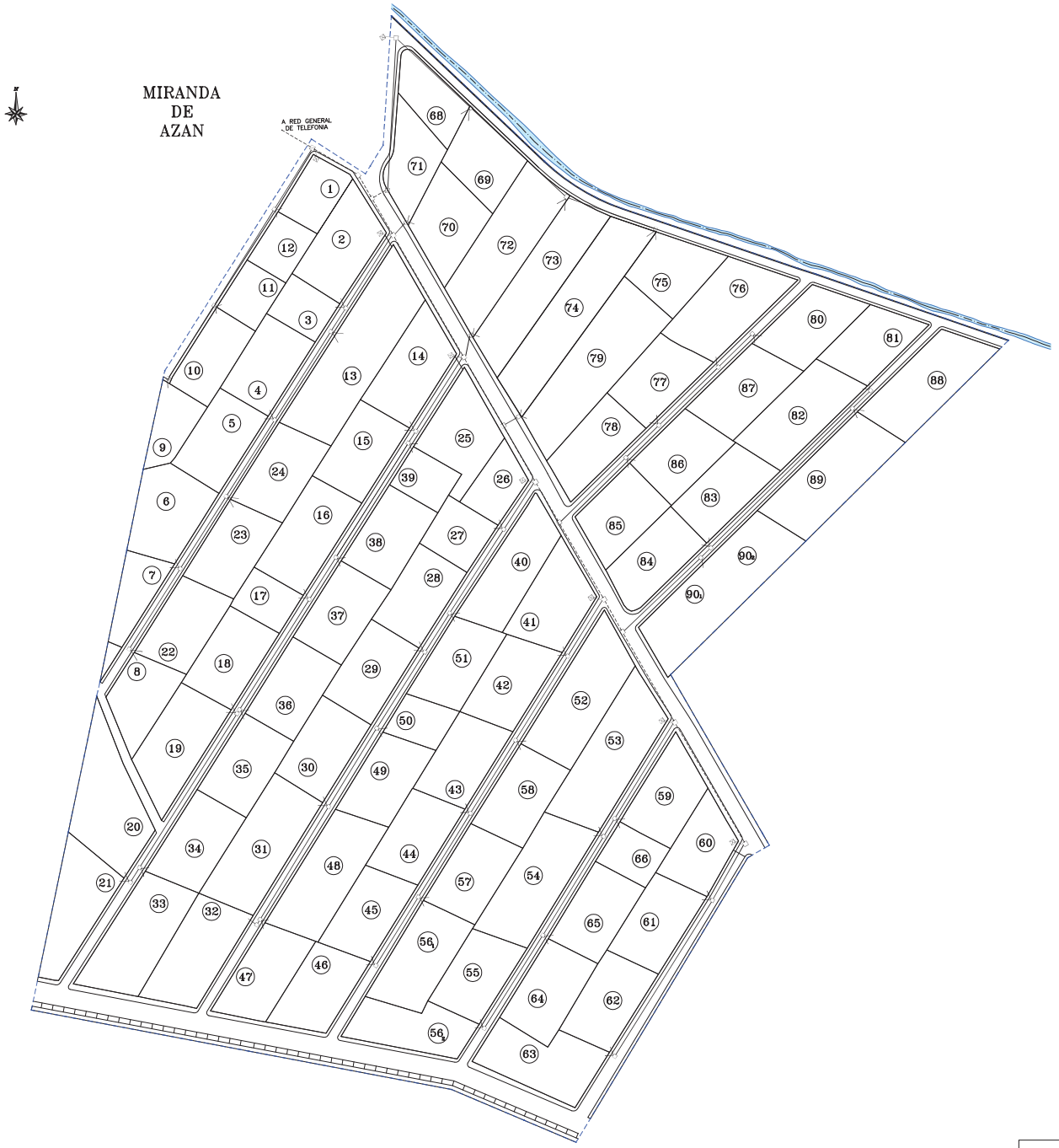
PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA MEDIA TENSIÓN

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS



- ARQUETAS Y CANALIZACIÓN EXISTENTE
- ARQUETAS TIPO "M" (30x30x50)
- ARQUETAS TIPO "H" (30x70x82)
- ARQUETAS TIPO "D" (109x90x100)
- PEDESTAL PARA ARMARIO DE ACOMETIDAS
- CANALIZACIÓN CON 2c PVC ø63 mm
- CANALIZACIÓN CON 4c PVC ø125 mm
- ACOMETIDA PARA 2 PARCELAS
- ACOMETIDA PARA 1 PARCELA

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.11.

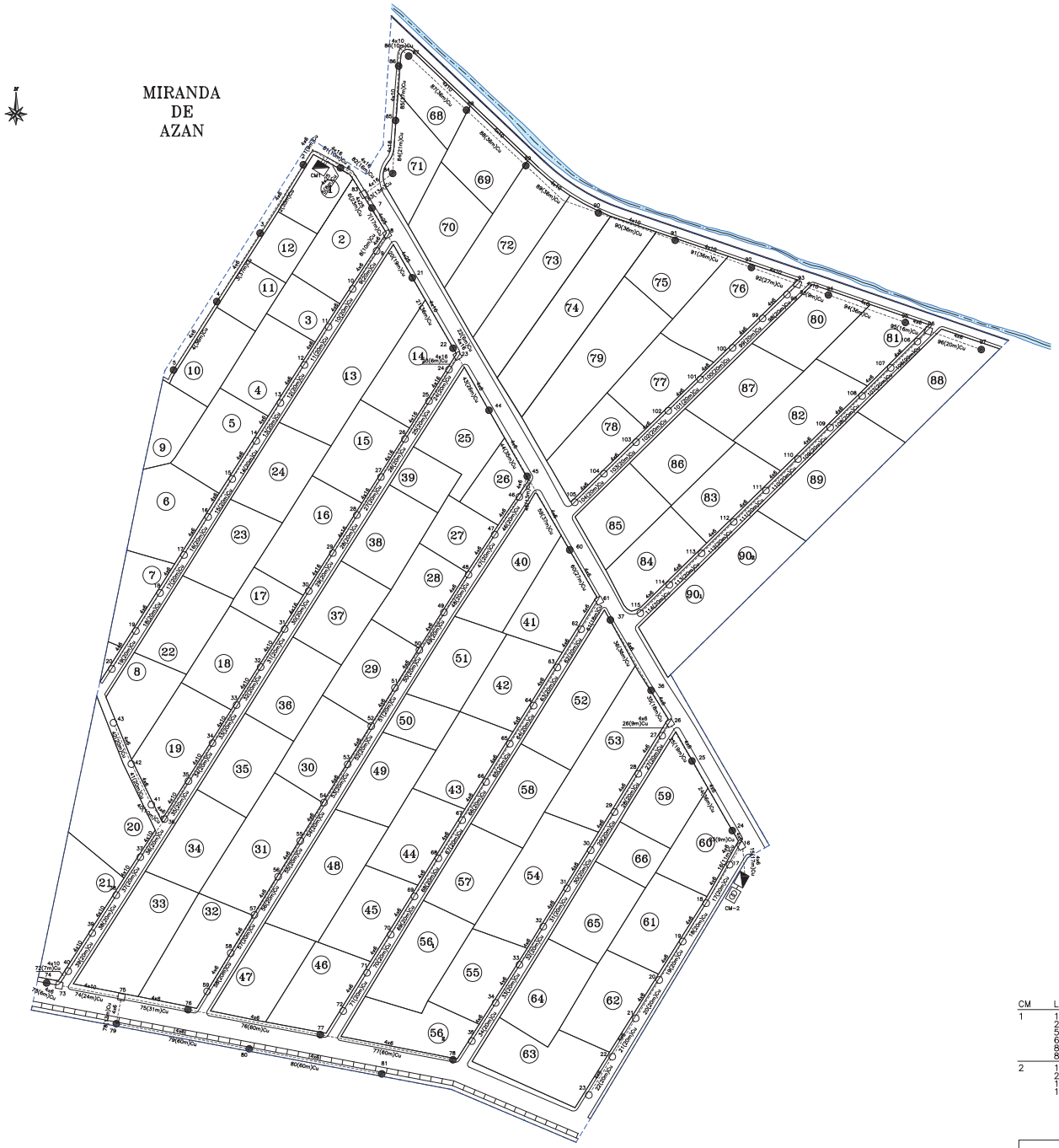
PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED DE TELEFONÍA

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS



- ONYX-2 REFLECTOR 1419 LAMPARA VSAP 250W COLUMNA 9m.
- ARANIS REFLECTOR 1543 LAMPARA VSAP 100W COLUMNA 6m.
- ARQUETA
- RED DE ALUMBRADO PUBLICO BAJO TIERRA
- LINEA DE ALTA TENSION
- CUADRO DE MANDO
- CENTRO DE TRANSFORMACION

Tension(V): Trif.380,Monof.220
Cos fi: 0.9

CM	Linea	Canalizacion	Aislamiento	Polaridad	Prot.In/Ireg(A)	PdeC(kA)
1	1	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.	10	50
	2–4	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.		
	5	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.	35	50
	6–80	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.		
	81	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.	16	50
	82–114	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.		
2	1	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.	10	50
	2–14	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.		
	15	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.	10	50
	16–36	En.B.Tu.	W 0.6/1KV	3 Unp.		

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION "LOS GUIJOS"

MIRANDA DE AZAN

U.12.

PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS

—— LINEA DE DETENCIÓN, BLANCA CONTINUA e=0.50m.

------ LINEA BLANCA DISCONTINUA e=0.10m.

PROYECTO DE URBANIZACION Y NORMALIZACION
"LOS GUIJOS"
MIRANDA DE AZAN

U.13.

PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZAN

PLANO DE URBANIZACIÓN
SEÑALIZACION VERTICAL Y HORIZONTAL

ESCALA 1:1.000

CIUDAD RODRIGO. OCTUBRE 2012

ARQUITECTO:
JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe

PROYECTO DE URBANIZACION LOS GUIJOS

01 TRABAJOS PREVIOS

01.01 m. DESMONTAJE DE CERCA DIÁFANA

U01AM005

Desmontaje de cerca diáfana de altura < de 2 m, formada por postes de madera, hierro u hormigón y alambrada, anclados al terreno directamente o recibidos con hormigón, apilando los materiales para su posterior utilización, si fuese necesario.

* Desmonte de alambrado a Ctra. de Mozarbez:						
Parcela nº 52	1	28,10			28,10	
Parcela nº 72	1	25,40			25,40	
* Desmonte de alambrado a C/ Fuente la Porra:						
Parcela nº 68	1	38,84			38,84	
Parcela nº 69	1	34,70			34,70	
Parcela nº 72	1	24,60			24,60	
Parcela nº 73	1	20,70			20,70	
Parcela nº 74	1	21,40			21,40	
Parcela nº 75	1	33,30			33,30	
Parcela nº 76	1	32,10			32,10	
Parcela nº 80	1	25,63			25,63	
Parcela nº 81	1	27,38			27,38	

Total partida 01.01 ..... 312,15 ..... 2,30 717,95

01.02 m3 DEMOLICIÓN OBRA FÁBRICA

U01AO010

Demolición de obra de fábrica de ladrillo, bloque prefabricado o similar , incluso retirada del material a vertedero o lugar de empleo.

Terrenos colindantes a la urbanización	1	145,25	1,50	0,12	26,15	
Camino de Mozarbez parcela 1	1	18,60	1,50	0,12	3,35	
* Derribo de obra de fábrica a C/ Fuente la Porra						
Parcela nº 88	1	27,20	1,50	0,12	4,90	

Total partida 01.02 ..... 34,40 ..... 10,10 347,44

Total capítulo 01 ..... 1.065,39

02 MOVIMIENTO DE TIERRAS

02.01 m2 DESBR.Y LIMP.TERRENO A MÁQUINA

E02AM010

Desbroce y limpieza superficial del terreno por medios mecánicos, sin carga ni transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares.

C/ Fuente la Porra	1	1.557,11			1.557,11	

Total partida 02.01 ..... 1.557,11 ..... 0,54 840,84

02.02 m3 EXC.VAC.A MÁQUINA T.COMPACTOS

E02CM030

Excavación a cielo abierto, en terrenos compactos, por medios mecánicos, con extracción de tierras fuera de la excavación, en vaciados, sin carga ni transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares.

C/ Colón	1	535,66	0,50		267,83	
C/ Pinzones	1	1.377,11	0,50		688,56	
C/ Zarzas	1	256,91	0,50		128,46	
C/ Magallanes	1	1.986,33	0,50		993,17	
C/ Pizarro	1	1.672,00	0,50		836,00	
C/ Hernán Cortés	1	1.318,05	0,50		659,03	
C/ El Cano	1	1.019,04	0,50		509,52	
C/ Chica	1	1.003,41	0,50		501,71	
Ctra. de Mozarbez	1	3.734,54	0,50		1.867,27	
C/ Mirador	1	348,65	0,50		174,33	
C/ Atalaya	1	850,02	0,50		425,01	
C/ Las Aguas	1	1.000,31	0,50		500,16	
C/ Fuente la Porra	1	1.557,11	0,50		778,56	
C/ Rotonda	1	3.629,62	0,50		1.814,81	

Total partida 02.02 ..... 10.144,42 ..... 2,58 ..... 26.172,60

02.03 m3 EXC.ZANJA A MÁQUINA T. COMPACTO

E02EM030

Excavación en zanjas, en terrenos compactos, por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes, sin carga ni transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares.

Zanjas para saneamiento de aguas fecales	1	2.446,33	0,60	0,60	880,68	
Zanjas para saneamiento de aguas pluviales	1	2.532,49	0,60	0,60	911,70	
	1	165,54	0,80	0,80	105,95	
Zanjas para instalaciones	1	3.430,00	0,60	0,60	1.234,80	

Total partida 02.03 ..... 3.133,13 ..... 16,34 ..... 51.195,34

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
02.04	m3 EXC.POZOS A MÁQUINA T.COMPACT.								
E02PM030	Excavación en pozos en terrenos compactos, por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes, sin carga ni transporte al vertedero, y con p.p. de medios auxiliares.								
	SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES:								
	Pozo nº 1	1	1,00	1,00	0,80	0,80			
	Pozo nº 2	1	1,00	1,00	0,80	0,80			
	Pozo nº 3	1	1,00	1,00	1,06	1,06			
	Pozo nº 4	1	1,00	1,00	0,73	0,73			
	Pozo nº 5	1	1,00	1,00	0,82	0,82			
	Pozo nº 6	1	1,00	1,00	0,70	0,70			
	Pozo nº 7	1	1,00	1,00	1,13	1,13			
	Pozo nº 8	1	1,00	1,00	1,06	1,06			
	Pozo nº 9	1	1,00	1,00	0,95	0,95			
	Pozo nº 10	1	1,00	1,00	0,82	0,82			
	Pozo nº 11	1	1,00	1,00	2,40	2,40			
	Pozo nº 12	1	1,00	1,00	0,60	0,60			
	Pozo nº 13	1	1,00	1,00	0,62	0,62			
	Pozo nº 14	1	1,00	1,00	0,69	0,69			
	Pozo nº 15	1	1,00	1,00	0,75	0,75			
	Pozo nº 16	1	1,00	1,00	0,82	0,82			
	Pozo nº 17	1	1,00	1,00	0,82	0,82			
	Pozo nº 18	1	1,00	1,00	1,07	1,07			
	Pozo nº 19	1	1,00	1,00	1,03	1,03			
	Pozo nº 20	1	1,00	1,00	0,98	0,98			
	Pozo nº 21	1	1,00	1,00	0,93	0,93			
	Pozo nº 22	1	1,00	1,00	0,87	0,87			
	Pozo nº 23	1	1,00	1,00	0,62	0,62			
	Pozo nº 24	1	1,00	1,00	1,06	1,06			
	Pozo nº 25	1	1,00	1,00	1,09	1,09			
	Pozo nº 26	1	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Pozo nº 27	1	1,00	1,00	0,90	0,90			
	Pozo nº 28	1	1,00	1,00	0,81	0,81			
	Pozo nº 29	1	1,00	1,00	0,71	0,71			
	Pozo nº 30	1	1,00	1,00	0,50	0,50			
	Pozo nº 31	1	1,00	1,00	1,07	1,07			
	Pozo nº 32	1	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Pozo nº 33	1	1,00	1,00	0,87	0,87			
	Pozo nº 34	1	1,00	1,00	0,75	0,75			
	Pozo nº 35	1	1,00	1,00	0,62	0,62			
	Pozo nº 36	1	1,00	1,00	1,26	1,26			
	Pozo nº 37	1	1,00	1,00	0,50	0,50			
	Pozo nº 38	1	1,00	1,00	0,60	0,60			
	Pozo nº 39	1	1,00	1,00	0,60	0,60			
	Pozo nº 40	1	1,00	1,00	0,55	0,55			
	Pozo nº 41	1	1,00	1,00	1,18	1,18			
	Pozo nº 42	1	1,00	1,00	0,98	0,98			
	Pozo nº 43	1	1,00	1,00	0,79	0,79			
	Pozo nº 44	1	1,00	1,00	1,89	1,89			
	Pozo nº 45	1	1,00	1,00	1,36	1,36			
	Pozo nº 46	1	1,00	1,00	0,59	0,59			
	Pozo nº 47	1	1,00	1,00	0,61	0,61			
	Pozo nº 48	1	1,00	1,00	0,65	0,65			
	Pozo nº 49	1	1,00	1,00	1,57	1,57			
	Pozo nº 50	1	1,00	1,00	1,73	1,73			
	Pozo nº 51	1	1,00	1,00	1,79	1,79			
	Pozo nº 52	1	1,00	1,00	1,96	1,96			
	Pozo nº 53	1	1,00	1,00	2,14	2,14			
	SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES:								
	Pozo nº 1	1	1,00	1,00	0,67	0,67			
	Pozo nº 2	1	1,00	1,00	0,85	0,85			
	Pozo nº 3	1	1,00	1,00	0,85	0,85			
	Pozo nº 4	1	1,00	1,00	0,81	0,81			
	Pozo nº 5	1	1,00	1,00	0,81	0,81			
	Pozo nº 6	1	1,00	1,00	0,80	0,80			
	Pozo nº 7	1	1,00	1,00	0,75	0,75			
	Pozo nº 8	1	1,00	1,00	0,67	0,67			
	Pozo nº 9	1	1,00	1,00	0,78	0,78			
	Pozo nº 10	1	1,00	1,00	0,70	0,70			
	Pozo nº 11	1	1,00	1,00	0,96	0,96			
	Pozo nº 12	1	1,00	1,00	0,84	0,84			
	Pozo nº 13	1	1,00	1,00	0,72	0,72			
	Pozo nº 14	1	1,00	1,00	0,65	0,65			
	Pozo nº 15	1	1,00	1,00	2,40	2,40			
	Pozo nº 16	1	1,00	1,00	1,32	1,32			
	Pozo nº 17	1	1,00	1,00	1,14	1,14			
	Pozo nº 18	1	1,00	1,00	0,96	0,96			
	Pozo nº 19	1	1,00	1,00	0,78	0,78			
	Pozo nº 20	1	1,00	1,00	2,13	2,13			
	Pozo nº 21	1	1,00	1,00	0,82	0,82			
	Pozo nº 22	1	1,00	1,00	0,73	0,73			
	Pozo nº 23	1	1,00	1,00	0,63	0,63			
	Pozo nº 24	1	1,00	1,00	0,74	0,74			
	Pozo nº 25	1	1,00	1,00	1,99	1,99			
	Pozo nº 26	1	1,00	1,00	2,38	2,38			
	Pozo nº 27	1	1,00	1,00	0,98	0,98			

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Suma y sigue:						80,06		
	Pozo nº 28	1	1,00	1,00	0,50	0,50			
	Pozo nº 29	1	1,00	1,00	0,94	0,94			
	Pozo nº 30	1	1,00	1,00	0,93	0,93			
	Pozo nº 31	1	1,00	1,00	0,90	0,90			
	Pozo nº 32	1	1,00	1,00	0,87	0,87			
	Pozo nº 33	1	1,00	1,00	0,85	0,85			
	Pozo nº 34	1	1,00	1,00	0,77	0,77			
	Pozo nº 35	1	1,00	1,00	0,62	0,62			
	Pozo nº 36	1	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Pozo nº 37	1	1,00	1,00	1,07	1,07			
	Pozo nº 38	1	1,00	1,00	0,98	0,98			
	Pozo nº 39	1	1,00	1,00	0,88	0,88			
	Pozo nº 40	1	1,00	1,00	0,79	0,79			
	Pozo nº 41	1	1,00	1,00	0,69	0,69			
	Pozo nº 42	1	1,00	1,00	0,59	0,59			
	Pozo nº 43	1	1,00	1,00	0,50	0,50			
	Pozo nº 44	1	1,00	1,00	0,58	0,58			
	Pozo nº 45	1	1,00	1,00	1,11	1,11			
	Pozo nº 46	1	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Pozo nº 47	1	1,00	1,00	0,87	0,87			
	Pozo nº 48	1	1,00	1,00	0,75	0,75			
	Pozo nº 49	1	1,00	1,00	0,62	0,62			
	Pozo nº 50	1	1,00	1,00	0,57	0,57			
	Pozo nº 51	1	1,00	1,00	1,26	1,26			
	Pozo nº 52	1	1,00	1,00	0,60	0,60			
	Pozo nº 53	1	1,00	1,00	0,55	0,55			
	Pozo nº 54	1	1,00	1,00	0,50	0,50			
	Pozo nº 55	1	1,00	1,00	1,24	1,24			
	Pozo nº 56	1	1,00	1,00	1,27	1,27			
	Pozo nº 57	1	1,00	1,00	1,18	1,18			
	Pozo nº 58	1	1,00	1,00	0,98	0,98			
	Pozo nº 59	1	1,00	1,00	0,79	0,79			
	Pozo nº 60	1	1,00	1,00	0,60	0,60			
	Pozo nº 61	1	1,00	1,00	0,50	0,50			
	Pozo nº 62	1	1,00	1,00	0,90	0,90			
	Pozo nº 63	1	1,00	1,00	0,71	0,71			
	Pozo nº 64	1	1,00	1,00	0,70	0,70			
	Pozo nº 65	1	1,00	1,00	0,89	0,89			
	Pozo nº 66	1	1,00	1,00	1,08	1,08			
	Pozo nº 67	1	1,00	1,00	1,22	1,22			
	Total partida 02.04						113,41	16,34	1.853,12
02.05	m3 TRANSP.VERTED.<10km.CARGA MEC.								
E02TT030	Transporte de tierras al vertedero, a una distancia menor de 10 km., considerando ida y vuelta, con camión basculante cargado a máquina, canon de vertedero, y con p.p. de medios auxiliares, considerando también la carga.								
	Medición 2,02	1	10.144,42			10.144,42			
	Medición 2,03	1	3.133,13			3.133,13			
	Medición 2,04	1	113,41			113,41			
	Total partida 02.05						13.390,96	6,66	89.183,79
02.06	m3 RELL/COMP.ZANJA C/RANA S/APOR.								
E02SZ070	Relleno, extendido y compactado de tierras propias en zanjas, por medios manuales, con pisón compactador manual tipo rana, en tongadas de 30 cm. de espesor, sin aporte de tierras, incluso regado de las mismas, y con p.p. de medios auxiliares.								
	20% medición 2,03	1	3.133,13	0,20		626,63			
	20% medición 2,04	1	113,41	0,20		22,68			
	Total partida 02.06						649,31	22,17	14.395,20
	Total capítulo 02								**183.640,89**
03	RED DE ALCANTARILLADO								
03.01	ud ACOMETIDA RED GRAL.SANEAMIENTO D=200 mm								
E03M010	Acometida domiciliaria de saneamiento de cada parcela a la red general municipal, hasta una distancia máxima de 8 m., formada por: excavación manual de zanjas de saneamiento en terrenos de consistencia dura, colocación de tubería de polietileno doble pared SN8 de sección circular y diámetro 200 mm., tapado posterior de la acometida, sin incluir formación del pozo en el punto de acometida y con p.p. de medios auxiliares.								
	Acometidas de aguas fecales para una vivienda	30				30,00			
	Acometidas de aguas fecales para dos viviendas	30				30,00			
	Total partida 03.01						60,00	498,41	29.904,60

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
03.02	m TUBO DOBLE PARED POLIETIL.CORR. SN8 D=315 MM								
E03OEN010	Colector de saneamiento enterrado de polietileno corrugado doble pared SN8 de sección circular y diámetro 315 mm., con unión por junta machihembrada. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, con relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.								
	Saneamiento de aguas fecales:								
	1-2	1	50,00			50,00			
	3-4	1	43,66			43,66			
	4-5	1	41,44			41,44			
	5-2	1	50,00			50,00			
	2-6	1	63,69			63,69			
	7-8	1	25,55			25,55			
	8-9	1	50,00			50,00			
	9-10	1	50,00			50,00			
	10-6	1	50,00			50,00			
	6-11	1	62,99			62,99			
	12-13	1	17,53			17,53			
	13-14	1	50,00			50,00			
	14-15	1	50,00			50,00			
	15-16	1	50,00			50,00			
	16-11	1	50,00			50,00			
	11-17	1	60,00			60,00			
	18-19	1	50,00			50,00			
	19-20	1	50,00			50,00			
	20-21	1	50,00			50,00			
	21-22	1	50,00			50,00			
	22-17	1	50,00			50,00			
	17-23	1	64,30			64,30			
	24-25	1	50,00			50,00			
	25-26	1	50,00			50,00			
	26-27	1	50,00			50,00			
	27-28	1	50,00			50,00			
	28-29	1	50,00			50,00			
	29-23	1	50,00			50,00			
	23-30	1	62,59			62,59			
	31-32	1	27,36			27,36			
	32-33	1	50,50			50,50			
	33-34	1	50,00			50,00			
	34-35	1	50,00			50,00			
	35-30	1	50,00			50,00			
	30-36	1	24,83			24,83			
	38-39	1	14,30			14,30			
	39-40	1	50,00			50,00			
	40-37	1	50,00			50,00			
	37-36	1	29,35			29,35			
	36-53	1	63,47			63,47			
	41-42	1	50,00			50,00			
	42-43	1	50,00			50,00			
	43-44	1	50,00			50,00			
	44-45	1	60,82			60,82			
	46-47	1	20,82			20,82			
	47-48	1	50,00			50,00			
	48-45	1	50,00			50,00			
	45-49	1	50,00			50,00			
	49-50	1	50,00			50,00			
	50-51	1	13,13			13,13			
	51-52	1	50,00			50,00			
	52-53	1	50,00			50,00			
	Saneamiento de aguas pluviales:								
	1-2	1	41,35			41,35			
	2-3	1	5,74			5,74			
	3-4	1	50,00			50,00			
	4-5	1	50,00			50,00			
	5-6	1	50,00			50,00			
	7-8	1	50,00			50,00			
	8-6	1	50,00			50,00			
	11-12	1	50,00			50,00			
	12-13	1	50,00			50,00			
	13-10	1	50,00			50,00			
	16-17	1	50,00			50,00			
	17-18	1	50,00			50,00			
	18-19	1	50,00			50,00			
	19-15	1	50,00			50,00			
	22-23	1	50,00			50,00			
	23-24	1	50,00			50,00			
	24-25	1	22,62			22,62			
	25-26	1	50,00			50,00			
	26-27	1	50,00			50,00			
	28-27	1	50,00			50,00			
	27-29	1	38,51			38,51			
	29-30	1	50,00			50,00			
	36-37	1	50,00			50,00			
	37-38	1	50,00			50,00			
	38-39	1	50,00			50,00			

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Suma y sigue:						3.604,55		
	39-40	1	50,00			50,00			
	44-45	1	31,85			31,85			
	45-46	1	45,53			45,53			
	46-47	1	50,00			50,00			
	47-48	1	50,00			50,00			
	48-49	1	50,00			50,00			
	52-53	1	50,00			50,00			
	53-54	1	50,00			50,00			
	54-51	1	29,36			29,36			
	57-58	1	50,00			50,00			
	58-59	1	50,00			50,00			
	59-60	1	50,00			50,00			
	60-61	1	60,82			60,82			
	62-63	1	50,00			50,00			
	63-61	1	50,00			50,00			
	Total partida 03.02						4.322,11	 34,51	.... 149.156,02
03.03	m TUBO DOBLE PARED POLIETIL.CORR. SN8 D=400 MM								
E03OEN020	Colector de saneamiento enterrado de polietileno corrugado doble pared SN8 de sección circular y diámetro 400 mm., con unión por junta machihembrada. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, con relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.								
	Saneamiento de aguas pluviales:								
	9-10	1	50,00			50,00			
	31-32	1	50,00			50,00			
	32-33	1	50,00			50,00			
	33-21	1	50,00			50,00			
	41-35	1	50,00			50,00			
	61-64	1	56,56			56,56			
	64-65	1	56,56			56,56			
	Total partida 03.03						363,12	 41,46	..... 15.054,96
03.04	m TUBO DOBLE PARED POLIETIL.CORR. SN8 D=500 MM								
E03OEN040	Colector de saneamiento enterrado de polietileno corrugado doble pared SN8 de sección circular y diámetro 500 mm., con unión por junta machihembrada. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, con relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.								
	Saneamiento de aguas pluviales:								
	15-20	1	10,00			10,00			
	20-21	1	50,00			50,00			
	Saneamiento de aguas pluviales:								
	10-14	1	13,00			13,00			
	14-15	1	50,00			50,00			
	65-66	1	48,00			48,00			
	66-67	1	48,00			48,00			
	67-56	1	10,29			10,29			
	Total partida 03.04						229,29	 49,76	..... 11.409,47
03.05	m TUBO DOBLE PARED POLIETIL.CORR. SN8 D=630 MM								
E03OEN050	Colector de saneamiento enterrado de polietileno corrugado doble pared SN8 de sección circular y diámetro 630 mm., con unión por junta machihembrada. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, con relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.								
	Saneamiento de aguas pluviales:								
	21-34	1	14,30			14,30			
	34-35	1	50,00			50,00			
	Total partida 03.05						64,30	 64,36	..... 4.138,35
03.06	m TUBO DOBLE PARED POLIETIL.CORR. SN8 D=800 MM								
E03OEN070	Colector de saneamiento enterrado de polietileno corrugado doble pared SN8 de sección circular y diámetro 800 mm., con unión por junta machihembrada. Colocado en zanja, sobre una cama de arena de río de 10 cm. debidamente compactada y nivelada, con relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.								
	Saneamiento de aguas pluviales:								
	35-42	1	12,59			12,59			
	42-43	1	50,00			50,00			
	43-50	1	8,95			8,95			
	Saneamiento de aguas pluviales:								
	50-51	1	15,87			15,87			
	51-55	1	14,83			14,83			
	55-56	1	53,30			53,30			

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Suma y sigue:						155,54		
	56-regato	1	10,00			10,00			
	Total partida 03.06						165,54	47,03	7.785,35
03.07	ud POZO PREF. HM E-C D=100cm. h=2,00m. TAPA FUND								
E03ZMP160	Pozo de registro prefabricado completo de hormigón en masa, de 100 cm. de diámetro interior y de 2, 00 m. de altura media total, compuesto por cubeta base de pozo de 1,15 m. de altura, colocada sobre solera de hormigón HA-25/P/40/I, ligeramente armada con mallazo, anillo de pozo de 1 m. de altura y cono asimétrico para formación de brocal del pozo de 1 m. de altura, recibido de marco y tapa de fundición de 62,5 cm. de diámetro y medios auxiliares; sin incluir la excavación del pozo y su relleno perimetral posterior.								
	Saneamiento de aguas fecales	53				53,00			
	Saneamiento de aguas pluviales	67				67,00			
	Total partida 03.07						120,00	587,26	70.471,20
03.08	ud SUMIDERO CALZADA FUND.30x40x40cm								
U08EU001	Sumidero para recogida de pluviales en calzada, de dimensiones interiores 30x40 cm. y 40 cm. de profundidad, realizado sobre solera de hormigón en masa H-100 kg/cm2 Tmáx.20 de 10 cm. de espesor, con paredes de fábrica de ladrillo perforado ordinario de 1/2 pie de espesor, sentados con mortero de cemento 1/6 de cemento, enfoscada y bruñida interiormente, i/ rejilla de fundición de 30x40x3 cm., con marco de fundición, enrasada al pavimento. Incluso recibido a tubo de saneamiento.								
		74				74,00			
	Total partida 03.08						74,00	50,76	3.756,24
03.09	ud CAMARA DE DESCARGA + POZO D=1200								
E03ED010	Camara de descarga prefabricada de fundición tipo campana,con sifón de descarga automático, colocada sobre solera de hormigón de 10 cm., con pozo prefabricado de hormigón circular 1200 mm. con tapa fundición, incluso excavación y relleno perimetral posterior, y con p.p. de medios auxiliares, s/NTE/ISA12.								
		11				11,00			
	Total partida 03.09						11,00	608,86	6.697,46
	Total capítulo 03								**298.373,65**
04	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA								
04.01	m. CONDUC.PVC JUNT.ELÁST.PN 6 D=63								
U07TV500	Tubería de PVC de 63 mm. de diámetro nominal, unión por junta de goma, para una presión de trabajo de 6 kg./cm2., colocada en zanja sobre cama de arena, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatríz con la misma arena, con p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno posterior de la zanja, colocada s/NTE-IFA-11.								
	Calle Chica	1	109,00			109,00			
	Total partida 04.01						109,00	5,84	636,56
04.02	m. CONDUC.PVC JUNT.ELÁST.PN 6 D=75								
U07TV505	Tubería de PVC de 75 mm de diámetro nominal, unión por junta elástica, para una presión de trabajo de 6 kg/cm2, colocada en zanja sobre cama de arena de río, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatríz con la misma arena, c/p.p. de medios auxiliares, sin incluir excavación y posterior relleno de la zanja, colocada s/NTE-IFA-11.								
	Calle El Cano	1	168,00			168,00			
	Calle Hernán Cortes	1	112,00			112,00			
	Calle Pizarro	1	257,00			257,00			
	Calle Magallanes	1	300,00			300,00			
	Calle Pinzones	1	230,00			230,00			
	Calle Colón	1	121,00			121,00			
	Camino de Mozarbez	1	60,00			60,00			
		1	120,00			120,00			
	Calle Atalaya	1	154,00			154,00			
	Calle de las Aguas	1	175,00			175,00			
	Calle Fuente la Porra	1	188,00			188,00			
	Total partida 04.02						1.885,00	6,14	11.573,90
04.03	m. CONDUC.PVC JUNT.ELÁST.PN 6 D=90								
U07TV510	Tubería de PVC de 90 mm de diámetro nominal, unión por junta elástica, para una presión de trabajo de 6 kg/cm2, colocada en zanja sobre cama de arena de río, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatríz con la misma arena, c/p.p. de medios auxiliares, sin incluir excavación y posterior relleno de la zanja, colocada s/NTE-IFA-11.								
	Camino de Mozarbez	1	187,00			187,00			
	Total partida 04.03						187,00	7,58	1.417,46

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
04.04	m. CONDUC.PVC JUNT.ELÁST.PN 6 D=110								
U07TV515	Tubería de PVC de 110 mm de diámetro nominal, unión por junta elástica, para una presión de trabajo de 6 kg/cm2, colocada en zanja sobre cama de arena de río, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatríz con la misma arena, c/p.p. de medios auxiliares, sin incluir excavación y posterior relleno de la zanja, colocada s/NTE-IFA-11.								
	Camino de Mozarbez	1	220,00			220,00			
	Total partida 04.04						220,00	8,56	1.883,20
04.05	ud ACOMETIDA DN 32 mm.POLIETIL.1 1/4" 10 ATM.								
E20AL045	Acometida domiciliaria a la red general de distribución con una longitud media de 8 m., formada por tubería de polietileno de 32 mm. de diámetro y 10 Atm. de presión, sobre tubería de PVC de diámetros exteriores 90, 110 ó 160 mm., terminada y funcionando.								
	Zona ajardinada	1				1,00			
	Calle chica	4				4,00			
	Calle El Cano	8				8,00			
	Calle Hernán Cortés	10				10,00			
	Calle Pizarro	13				13,00			
	Calle Magallanes	16				16,00			
	Calle Pinzones	12				12,00			
	Calle Colón	5				5,00			
	Caminio de Mozarbez	6				6,00			
	Calle Atalaya	7				7,00			
	Calle de las Aguas	8				8,00			
	Calle Fuente la Porra	3				3,00			
	Total partida 04.05						93,00	125,05	11.629,65
04.06	m. TUB.PEBD ENTERRADO PE32 PN4 D=63mm								
U13TPB080	Tubería de polietileno baja densidad PE32, para instalación enterrada de red de riego, para una presión de 4 kg./cm2., de 63 mm. de diámetro exterior, colocada en zanja, en el interior de zonas verdes, i/p.p. de elementos de unión, sin incluir la apertura ni el tapado de la zanja, instalada.								
		1	80,00			80,00			
	Total partida 04.06						80,00	4,09	327,20
04.07	ud HIDRANTE ACERA C/TAPA D=80 mm								
U07WH015	Suministro e instalación de hidrante para incendios tipo acera con tapa, ambos de fundición, equipado con una toma D=80 mm., tapón y llave de cierre y regulación, i/conexión directa a la red de distribución con tubo de fundición D=80 mm.								
	Camino de Mozarbez	3				3,00			
	Calle Magallanes	1				1,00			
	Calle Pizarro	1				1,00			
	Total partida 04.07						5,00	705,58	3.527,90
04.08	PA INSTALACIÓN RED DE RIEGO ZONA AJARDINADA								
U14PH002	Instalación de riego para zona ajardinada, formado por conjunto de 3 ramales mediante tubería de 1", 4 ud. de llave de corte 1" con arqueta tapa 20x20 y 20 ud de difusores turbina emergentes de 8-12 m.								
		1				1,00			
	Total partida 04.08						1,00	472,96	472,96
	Total capítulo 04								**31.468,83**
05	ENTRONQUES Y DESMONTAJE LINEA AEREA DE MEDIA TENSION								
05.01	ud APOYO METÁLICO DEL TIPO C-2000-12								
U10AL060	Apoyo de celosía "C-2000-12", con excavación, izado de acero laminado y accesorios, hormigonado de serie H-150, excavación de tierra y trnsito y tranporte de acero laminado y accesorios.								
		3				3,00			
	Total partida 05.01						3,00	1.087,30	3.261,90
05.02	ud ANTIESCALO PARA APOYO METÁLICO								
U10AL050	Antiescalo 1,15-1,30, apoyo perfil metálico (Serie C), transporte, acopio y montaje.								
		3				3,00			
	Total partida 05.02						3,00	519,66	1.558,98

Nº Orden		Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
05.03	ud	ANILLO CON BUCLE DE 3,5X3,5 CON PICA EN TIERRA								
U10BCA044		Tierra de anillo con zanja de 0,40x0,60 en tierra y tánsito.								
			2				2,00			
		Total partida 05.03						2,00	179,33	358,66
05.04	ud	CRUCETA RECTA APOYO CELOSÍA RC1-15/5								
U10BCA044A		Cruceta RC1-15/5 izado de acero laminado y accesorios, transporte, acopio y montaje de cruceta.								
			3				3,00			
		Total partida 05.04						3,00	236,84	710,52
05.05	ud	SECCIONA. UNIP. (SELA-24/II/LINEA-DERIV.) NIVEL II								
U10BCA044B		Montaje de tres aparatos unipolares.								
			2				2,00			
		Total partida 05.05						2,00	428,71	857,42
05.06	ud	SUPLEMENTO PARA MONTAJE CON BRIGADA EN DESCARGO								
U10BCA044C		Colocación apoyo metálico C-2000-12 con derivación de línea subterranea y seccionamiento hasta el nuevo CT.								
			1				1,00			
		Total partida 05.06						1,00	1.808,37	1.808,37
05.07	ud	DESMONTAJE L.A.M.T. TRIFÁSICA CONDUCTOR DESNUDO								
U10BCA044D		Desmontaje de línea trifásica conductor desnudo 0,242 KM, 3 apoyoa, crucetas, cadenas de aisladores y equeño material, con entrada en almacen de IBERDROLA DISTRIBUCION ELÉCTRICA S.A.U.								
			1				1,00			
		Total partida 05.07						1,00	1.138,80	1.138,80
		Total capítulo 05								**9.694,65**
06		LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION								
06.01	m.	I.MT Al 3x150 mm2 HEPRZ-1 12/20KV								
U10AL030		Línea trifásica en instalación enterrada, con conductores unipolares de Al., de 240 mm² de sección, con aislamiento seco HEPRZ1 12/20 KV. incluso tendido en canalización subterránea, instalado y conexionado.								
			1	326,00			326,00			
		Total partida 06.01						326,00	29,93	9.757,18
06.02	ud	CONJUNTO TERMINALES INT-ENCHU ATORNILLADO <20 KV								
U10BCA041		Conjunto de tres terminales interiores para cable seco tipo HEPRZ-1 de 150 mm2., en "T" de 630 A/24 KV., pequeño material, conexionado.								
			3				3,00			
		Total partida 06.02						3,00	465,68	1.397,04
06.03	ud	CONJUNTO DE EMPALME TRIPOLAR CABLE SECO 20KV TERMORETRACTIL								
U10BCA042		conjunto empalme unipolar aislado seco/papel 24 kv retráctil., instalado y conexionado.								
			1				1,00			
		Total partida 06.03						1,00	950,04	950,04
06.04	ud	CONJUNTO TERMINAL I AISL. SECO 12/20KV EXT. RETRACTIL								
U10BCA043		Conjunto de tres terminales exteriores para cable seco tipo HEPRZ-1 de 150 mm2., retráctil, pequeño material, conexionado.								
			2				2,00			
		Total partida 06.04						2,00	341,33	682,66
06.05	ud	IZADO DE CABLE SECO								
U10BCA043A		Paso de aéreo a subterráneo con tubo de protección, soporte de autoválvulas y botellas terminales con anillo de tierra.								
			2				2,00			
		Total partida 06.05						2,00	386,26	772,52

Nº Orden		Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
06.06	ud	COMPROBACION AISLAMIENTO CONDUCTOR. L. SUBTERRANEA								
U10BCA043B		Comprobación mediante medida de rigidez dieléctrica del conductor.								
			3				3,00			
		Total partida 06.06						3,00	120,00	360,00
06.07	ud	SEÑALIZACIÓN IDENTIFICACION L. SUBTERRANEA								
U10BCA043C		Señalización de línea subterránea compuesta por limpieza de la superficie donde se realice la señalización con adhesivo, colocar la señalización y material (señalización adhesiva y desengrasante).								
			2				2,00			
		Total partida 06.07						2,00	4,26	8,52
		Total capítulo 06								**13.927,96**
07		CENTRO DE TRANSFORMACION								
07.01	ud	EDIFICIO DE SUPERFICIE EP-2								
U10TC040A		Edificio prefabricado de hormigón de superficie, para dos transformadores de hasta 630 kva, excavación a máquina y relleno de arena caliza								
			1				1,00			
		Total partida 07.01						1,00	10.848,00	10.848,00
07.02	ud	TRAFO 13/20 KV NI 630 KVA								
U10TC040		Transformador trifásico en baño de aceite de 630 KVA 13/20 kV, NI tipo B2, instalado y conexionado.								
			1				1,00			
		Total partida 07.02						1,00	11.525,00	11.525,00
07.03	ud	CELDA EXTENSIBLE 2L+1P SF6								
U10TC040B		Conjunto de Celda extensible dotada de dos interruptor-seccionador de tres posiciones y protección con fusibles tipo CMP-F SF6 y de dos Celdas de línea dotadas de un interruptor-seccionador de tres posiciones según NI.								
			1				1,00			
		Total partida 07.03						1,00	11.281,00	11.281,00
07.04	ud	CUADRO BAJA TENSION ACOMETIDA 5 SALIDAS								
U10TC040C		Cuadro de baja tensión compuesto por un cuadro de acometida de cuatro salidas de 250 A., instalado.								
			1				1,00			
		Total partida 07.04						1,00	1.954,28	1.954,28
07.05	ud	INTERCONEXIONADO CELDAS/ACCESORIOS								
U10TC040D		Interconexión celda-transformador con 24 ml. de conductor Al. 1x50 mm2. 12/20 Kv., así como el material necesario para su instalación; Instalado y conexionado.								
			1				1,00			
		Total partida 07.05						1,00	2.500,00	2.500,00
07.06	ud	PUENTES B.T. 3(3X240)+2X240								
U10TC040E		Juego de puentes B.T. de conductor Al VV 0,6/1KV 3[3x240]+2x240, así como los correspondientes terminales, instalado y conexionado.								
			1				1,00			
		Total partida 07.06						1,00	612,48	612,48
07.07	ud	FUSIBLE DIN 40 A/24 KV/20 KA								
U10TC040F		Fusible .DIN 40 A/24 KV/20 KA								
			8				8,00			
		Total partida 07.07						8,00	23,04	184,32
07.08	ud	ACCESORIOS DEL C.T. EN LONJA								
U10TC040G		Instalación y montaje del interior del C.T. compuesto por, red de tierras interiores, así como todos los accesorios reglamentarios, extintor, banqueta, guantes, placa de primeros auxilios y triagulos de señalización.								
			1				1,00			
		Total partida 07.08						1,00	250,00	250,00

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
07.09	ud PUESTAS A TIERRA HERRAJES								
U10TC040H	Toma de tierra con cuatro picas Cu. 2 m., bridas de sujeción de conductor y conductor de cobre de 50 mm² de sección, instalado.								
		1				1,00			
	Total partida 07.09						1,00	395,00	395,00
07.10	ud PUESTAS A TIERRA DE NEUTROS								
U10TC040I	Toma de tierra con cuatro picas de Cu. 2 m., bridas de sujeción de conductor y conductor cobre de 50 mm² de sección, instalado.								
		1				1,00			
	Total partida 07.10						1,00	796,00	796,00
07.11	ud MEDICIONES DE PASO Y CONTACTO								
U10TC040J	Mediciones de paso y contacto.								
		1				1,00			
	Total partida 07.11						1,00	325,00	325,00
	Total capítulo 07								**40.671,08**
08	LINEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN								
08.01	m. LÍN.SUBT.ACE.B.T.3x240+1x150 Al.								
U10BCA040	Línea de distribución en baja tensión, desde Centro de Transformación de la Cía. hasta abonados, enterrada bajo acera, realizada con cables conductores de 3x240+1x150 mm2 Al. RV 0,6/1 kV., formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores, relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, sin reposición de acera; incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, transporte, montaje y conexionado.								
		1	2.067,00			2.067,00			
	Total partida 08.01						2.067,00	26,05	53.845,35
08.02	m. LÍN.SUBT.ACE.B.T.3x95/50 Al.								
U10BCA080	Línea de distribución en baja tensión, desde Centro de Transformación de la Cía. hasta abonados, enterrada bajo acera, realizada con cables conductores de 3x95/50 mm2 Al., RV 0,6/1 kV., formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores , relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, sin reposición de acera; incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, transporte, montaje y conexionado.								
		1	802,00			802,00			
	Total partida 08.02						802,00	16,75	13.433,50
08.03	m. LÍN.SUBT.ACE.B.T.2x50 Al.								
U10BCA110	Línea de distribución en baja tensión, desde Centro de Transformación de la Cía. hasta abonados, enterrada bajo acera, realizada con cables conductores de 2x50 mm2 Al., RV 0,6/1 kV., formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores , relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, sin reposición de acera; incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, transporte, montaje y conexionado.								
		1	210,00			210,00			
	Total partida 08.03						210,00	12,46	2.616,60

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
08.04	m. TERMINALES B.T.								
U10BCA110A	Conjunto terminales para línea tres fases + neutro, confección.								
		5				5,00			
	Total partida 08.04						5,00	98,74	493,70
08.05	m. DERIVACION LINEA GENERAL B.T.								
U10BCA110B	Conjunto de manguitos de derivación por piezas a presión termorretráctil línea tres fases + neutro, confección.								
		35				35,00			
	Total partida 08.05						35,00	81,12	2.839,20
08.06	m. CONEXION A CPM CON PUESTA A TIERRA DE B.T.								
U10BCA110V	Conexión a CPM con Toma de tierra para línea de B.T. en instalación existente, una pica de Cu. 2 m., manguito derivación termoretráctil y conductor de cobre de 50 mm² de sección, instalado.								
		37				37,00			
	Total partida 08.06						37,00	27,85	1.030,45
	Total capítulo 08								**74.258,80**
09	ALUMBRADO PÚBLICO								
09.01	ud CUADRO MANDO ALUMBRADO P. 2 SAL.								
U10BW010	Cuadro de mando para alumbrado público, para 2 salidas, montado sobre armario de poliéster reforzado con fibra de vidrio, de dimensiones 1000x800x250 mm., con los elementos de protección y mando necesarios, como 1 interruptor automático general, 2 contactores,1 interruptor automático para protección de cada circuito de salida, 1 interruptor diferencial por cada circuito de salida y 1 interruptor diferencial para protección del circuito de mando; incluso célula fotoeléctrica y reloj con interruptor horario, conexionado y cableado.								
		2				2,00			
	Total partida 09.01						2,00	1.369,80	2.739,60
09.02	m. LÍNEA ALUMB.P.4(1x6)+T.16 Cu. C/EXC.								
U10BCP010	Línea de alimentación para alumbrado público formada por conductores de cobre 4(1x6) mm2. con aislamiento tipo RV-0,6/1 kV, incluso cable para red equipotencial tipo VV-750, canalizados bajo tubo de PVC de D=110 mm. en montaje enterrado en zanja en cualquier tipo de terreno, de dimensiones 0,40 cm. de ancho por 0,60 cm. de profundidad, incluso excavación, relleno con materiales sobrantes, sin reposición de acera o calzada, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, instalada, transporte, montaje y conexionado.								
		1	116,00			116,00			
		1	226,00			226,00			
		1	49,00			49,00			
		1	270,00			270,00			
		1	409,00			409,00			
		1	213,00			213,00			
		1	165,00			165,00			
		1	127,00			127,00			
		1	57,00			57,00			
		1	158,00			158,00			
		1	179,00			179,00			
		1	199,00			199,00			
		1	120,00			120,00			
		1	72,00			72,00			
		1	178,00			178,00			
		1	136,00			136,00			
	Total partida 09.02						2.674,00	17,21	46.019,54
09.03	m. LÍNEA ALUMB.P.4(1x10)+T.16 Cu. C/EXC.								
U10BCP020	Línea de alimentación para alumbrado público formada por conductores de cobre 4(1x10) mm2. con aislamiento tipo RV-0,6/1 kV, incluso cable para red equipotencial tipo VV-750, canalizados bajo tubo de PVC de D=110 mm. en montaje enterrado en zanja en cualquier tipo de terreno, de dimensiones 0,40 cm. de ancho por 0,60 cm. de profundidad, incluso excavación, relleno con materiales sobrantes, sin reposición de acera o calzada, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, instalada, transporte, montaje y conexionado.								
		1	110,00			110,00			
		1	106,00			106,00			
		1	24,00			24,00			
		1	186,00			186,00			
		1	30,00			30,00			
	Total partida 09.03						456,00	18,57	8.467,92

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe

09.04 m. LÍNEA ALUMB.P.4(1x16)+T.16 Cu. C/EXC.

U10BCP030

Línea de alimentación para alumbrado público formada por conductores de cobre 4(1x16) mm2. con aislamiento tipo RV-0,6/1 kV, incluso cable para red equipotencial tipo VV-750, canalizados bajo tubo de PVC de D=110 mm. en montaje enterrado en zanja en cualquier tipo de terreno, de dimensiones 0,40 cm. de ancho por 0,60 cm. de profundidad, incluso excavación, relleno con materiales sobrantes, sin reposición de acera o calzada, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, instalada, transporte, montaje y conexionado.

1	143,00	143,00	
1	40,00	40,00	
1	50,00	50,00	

Total partida 09.04 ..... 233,00 ..... 25,97 ..... 6.051,01

09.05 m. LÍNEA ALUMB.P.4(1x25)+T.16 Cu. C/EXC.

U10BCP040

Línea de alimentación para alumbrado público formada por conductores de cobre 4(1x25) mm2. con aislamiento tipo RV-0,6/1 kV, incluso cable para red equipotencial tipo VV-750, canalizados bajo tubo de PVC de D=110 mm. en montaje enterrado en zanja en cualquier tipo de terreno, de dimensiones 0,40 cm. de ancho por 0,60 cm. de profundidad, incluso excavación, relleno con materiales sobrantes, sin reposición de acera o calzada, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, instalada, transporte, montaje y conexionado.

1	43,00	43,00	
1	30,00	30,00	

Total partida 09.05 ..... 73,00 ..... 30,81 ..... 2.249,13

09.06 ud COLUMNA 9 m.

U11CC040

Columna de 9 m. de altura, compuesta por los siguientes elementos: columna troncocónica de chapa de acero galvanizado según normativa existente, provista de caja de conexión y protección, conductor interior para 0,6/1 kV, pica de tierra, arqueta de paso y derivación de 0,40 cm. de ancho, 0,40 de largo y 0,60 cm. de profundidad, provista de cerco y tapa de hierro fundido, cimentación realizada con hormigón de 330 kg. de cemento/m3. de dosificación y pernos de anclaje, montado y conexionado.

47		47,00	

Total partida 09.06 ..... 47,00 .... 576,59 ..... 27.099,73

09.07 ud COLUMNA 6 m.

U11CC080

Columna de 6 m. de altura, compuesta por los siguientes elementos: columna troncocónica de chapa de acero galvanizado según normativa existente, provista de caja de conexión y protección, conductor interior para 0,6/1 kV, pica de tierra, arqueta de paso y derivación de 0,40 cm. de ancho, 0,40 de largo y 0,60 cm. de profundidad, provista de cerco y tapa de hierro fundido, cimentación realizada con hormigón de 330 kg. de cemento/m3. de dosificación y pernos de anclaje, montado y conexionado.

91		91,00	

Total partida 09.07 ..... 91,00 .... 516,97 ..... 47.044,27

09.08 ud LUMI.A.VIARIO POLIÉSTER VSAP 250 W

U11VP130

Nueva generación de luminaria para alumbrado viario, cerrada, con carcasa de poliéster reforzado con fibra de vidrio en color gris con protección IMC, es decir, el inyectado del fluído reactivo IMC en el proceso de moldeado de la carcasa de poliéster evita que las fibras de vidrio queden expuestas durante al menos 15 años. Con un diseño elegante, sútilmente redondeado, evitando la sensación de volumen sobre los postes y garantizando la proporcionalidad con la altura. Luminaria ecológica, reciclable 100% y fabricada bajo ISO 14000. Optica de aluminio metalizado al vacio fijada a la carcasa de la luminaria o bien con la versión que forma dicha óptica un bloque unido al cierre. Posibilidad de tres tipos de cierre: policarbonato, vidrio plano y vidrio reticular; así como con la posibilidad de instalarla con entrada lateral o en poste. Aloja el equipo eléctrico, tiene protección IP 66, Clase II. Con lámpara de vapor de sodio alta presión de 250W. mod. ONYX-2. Instalada, incluido montaje y conexionado.

47		47,00	

Total partida 09.08 ..... 47,00 .... 301,18 ..... 14.155,46

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe

09.09 ud LUMI.A.VIARIO POLIÉSTER VSAP 100 W
U11VP110
Nueva generación de luminaria para alumbrado viario, cerrada, con carcasa de poliéster reforzado con fibra de vidrio en color gris con protección IMC, es decir, el inyectado del fluído reactivo IMC en el proceso de moldeado de la carcasa de poliéster evita que las fibras de vidrio queden expuestas durante al menos 15 años. Con un diseño elegante, sútilmente redondeado, evitando la sensación de volumen sobre los postes y garantizando la proporcionalidad con la altura. Luminaria ecológica, reciclable 100% y fabricada bajo ISO 14000. Optica de aluminio metalizado al vacio fijada a la carcasa de la luminaria o bien con la versión que forma dicha óptica un bloque unido al cierre. Posibilidad de tres tipos de cierre: policarbonato, vidrio plano y vidrio reticular; así como con la posibilidad de instalarla con entrada lateral o en poste. Aloja el equipo eléctrico, tiene protección IP 66, Clase II. Con lámpara de vapor de sodio alta presión de 100W. mod. ARANIS. Instalada, incluido montaje y conexionado.

		91				91,00			
	Total partida 09.09						91,00	277,93	25.291,63

09.10 ud ARQ.PREF.HORMIGON 70x70 cm. TAPA IBERDROLA
U10BZ050
Arqueta eléctrica prefabricada de hormigón 70x70x70 cm. medidas interiores, con tapa y marco de fundición según compañía suministradora, colocada sobre cama de arena de río de 10 cm. de espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral exterior.

		11				11,00			
	Total partida 09.10						11,00	156,08	1.716,88

Total capítulo 09 ..... 180.835,17

10 INSTALACION DE TELEFONÍA

10.01 ud ACOMETIDA TELEFONICA
U12TA135
Ejecución de acometida telefónica (6c 63mm.) en instalación subterránea, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, relleno con tierra procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, instalada, transporte, montaje y conexionado. (Tubo facilitado por compañia)

	Dobles	45				45,00			
	Simples	2				2,00			
	Total partida 10.01						47,00	22,77	1.070,19

10.02 ud PEDESTAL ARMARIO ACOMETIDA
U12TA141
Pedestal de hormigón de dimensiones apróx. 0,60x0,40x0,60 cm. para apoyo de armario de acometida telefónica (6c 63mm.)

		8				8,00			
	Total partida 10.02						8,00	29,32	234,56

10.03 m. CANAL. TELEF. 2 PVC 63 CALZADA
U12TC080
Canalización telefónica en zanja bajo calzada, de 0,30x0,79 m. para 2 conductos, en base 2, de PVC de 63 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 6 cm. de recubrimiento superior e inferior y 7,2 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm, cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de pavimento).

	C/ Colon	1	119,03			119,03			
	C/ Pinzones	1	216,44			216,44			
	C/ Magallanes	1	274,78			274,78			
	C/ Pizarro	1	232,44			232,44			
	C/ Hernán Cortés	1	191,65			191,65			
	C/ El Cano	1	158,44			158,44			
	C/ Chica	1	109,16			109,16			
	C/ Mirador	1	65,92			65,92			
	C/ Atalaya	1	117,88			117,88			
	C/ Las Aguas	1	152,08			152,08			
	C/ Fuente la Porra	1	141,00			141,00			
	Total partida 10.03						1.778,82	21,53	38.297,99

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe

10.04 m. CANAL. TELEF. 4 PVC 125 CALZADA
U12TC180
Canalización telefónica en zanja bajo calzada, de 0,45x1,01 m. para 4 conductos, en base 2, de PVC de 125 mm. de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 8 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm, cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de pavimento).

Camino de Monzárbez		1	539,77			539,77			
Total partida 10.04							539,77	48,43	26.141,06

10.05 ud ARQUETA TELEF. IN SITU TIPO M
U12TA100
Arqueta tipo M construida in situ, de dimensiones exteriores 0,50x0,50x0,68 m., formada por hormigón armado HM-20/P/20/I en solera de 10 cm y HA-25/P/20/I en paredes 10 cm de espesor, tapa de hormigón ligeramente armado sobre cerco metálico L, con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm2, embocadura de conductos, relleno lateralmente de tierras procedentes de la excavación y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.

		47				47,00			
Total partida 10.05							47,00	207,54	9.754,38

10.06 ud ARQUETA TELEF. IN SITU TIPO H-II
U12TA110
Arqueta tipo H-II construida in situ, de dimensiones exteriores 1,00x1,10x1,03 m.,formada por hormigón armado HM-20/P/20/I en solera de 15 cm y HA-25/P/20/I en paredes 15 cm de espesor, tapa metálica sobre cerco metálico L de 80x8mm, formación de sumidero o poceta, recercado con perfil metálico L 40x4mm en solera para recogida de aguas, con dos ventanas para entrada de conductos, dos regletas y dos ganchos de tiro, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20/P/40/I, embocadura de conductos, relleno lateralmente de tierras procedentes de la excavación y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.

		11				11,00			
Total partida 10.06							11,00	504,92	5.554,12

10.07 ud ARQUETA TELEF. IN SITU TIPO D-II
U12TA130
Arqueta tipo D-II construida in situ, de dimensiones exteriores 1,39x1,20x1,23 m., formada por hormigón en masa HM-20/P/20/I en solera de 15 cm y HA-25/P/20/I en paredes 15 cm de espesor, tapa de hormigón sobre cerco metálico L 80x8mm, formación de sumidero o poceta, recercado con perfil metálico L 40x4mm en solera para recogida de aguas, con dos ventanas para entrada de conductos, dos regletas y dos ganchos de tiro, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20/P/40/I, embocadura de conductos, relleno lateralmente de tierras procedentes de la excavación y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según normas de Telefónica y pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.

		2				2,00			
Total partida 10.07							2,00	1.210,95	2.421,90

10.08 ud ARQ.PREF.HORMIGON 60X60 cm.SIN TAPA
U10BZ060
Arqueta prefabricada de hormigón 60x60x58 cm. medidas interiores, con tapa y marco de fundición según compañía suministradora, colocada sobre cama de arena de río de 10 cm. de espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral exterior. (Tapa facilitada por compañía)

Total partida 10.08								35,76	

Total capítulo 10 ..... 83.474,20

11 OBRAS DE FÁBRICA

11.01 m2 ENCACHADO PIEDRA 40/80 e=20cm
E04SE020
Encachado de piedra caliza 40/80 de 20 cm. de espesor en sub-base de solera, i/extendido y compactado con pisón.

Base para el centro de transformación		1	2,00	2,00		4,00			
Total partida 11.01							4,00	8,48	33,92

11.02 m2 SOLERA HORMIG.HM-30/P/20 e=20cm
E04SM060
Solera de hormigón en masa de 20 cm. de espesor, realizada con hormigón HM-30 N/mm2., Tmáx.20 mm., elaborado en obra, i/vertido, colocación, p.p. de juntas, aserrado de las mismas y fratasado. Según NTE-RSS y EHE.

Base para el centro de transformación		1	2,00	2,00		4,00			

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Total partida 11.02						4,00	16,59	66,36
	Total capítulo 11								**100,28**

12 PAVIMENTACIONES

12.01 m2 ZAHORRA ARTIFICIAL 75% BASE e=30 cm

U03CZ060

Zahorra artificial, huso ZA(40)/ZA(25), en capas de base de 30 cm. de espesor, con 75 % de caras de fractura, puesta en obra, extendida y compactada, incluso preparación de la superficie de asiento.

Calle Colón	1	535,63	535,63
Calle Pinzones	1	1.377,11	1.377,11
Calle Zarzas	1	256,91	256,91
Calle Magallanes	1	1.986,33	1.986,33
Calle Pizarro	1	1.672,00	1.672,00
Calle Hernán Cortés	1	1.318,05	1.318,05
Calle El Cano	1	1.019,04	1.019,04
Calle Chica	1	1.003,41	1.003,41
Ctra de Mozárbez	1	3.734,54	3.734,54
Calle Mirador	1	348,65	348,65
Calle Atalaya	1	850,00	850,00
Calle Las Aguas	1	100,31	100,31
Calle Fuente la Porra	1	1.557,11	1.557,11
Calle Rotonda	1	3.629,62	3.629,62

Total partida 12.01 ..... 19.388,71 ..... 7,46 .... 144.639,78

12.02 m2 SOLERA HORMIG.HM-30/P/20 e=20cm

E04SM060

Solera de hormigón en masa de 20 cm. de espesor, realizada con hormigón HM-30 N/mm2., Tmáx.20 mm., elaborado en obra, i/vertido, colocación, p.p. de juntas, aserrado de las mismas y fratasado. Según NTE-RSS y EHE.

Calle Colón	1	535,63	535,63
Calle Pinzones	1	1.377,11	1.377,11
Calle Zarzas	1	256,91	256,91
Calle Magallanes	1	1.986,33	1.986,33
Calle Pizarro	1	1.672,00	1.672,00
Calle Hernán Cortés	1	1.318,05	1.318,05
Calle El Cano	1	1.019,04	1.019,04
Calle Chica	1	1.003,41	1.003,41
Ctra de Mozárbez	1	3.734,54	3.734,54
Calle Mirador	1	348,65	348,65
Calle Atalaya	1	850,00	850,00
Calle Las Aguas	1	1.000,31	1.000,31
Calle Fuente la Porra	1	1.557,11	1.557,11
Calle Rotonda	1	3.629,62	3.629,62

Total partida 12.02 ..... 20.288,71 ..... 16,59 .... 336.589,70

12.03 m. BORDI.HOR.BICA.GRIS T.3 14-17x28

U04BH070

Bordillo de hormigón bicapa, de color gris, tipo III Ayuntamiento de Madrid, achaflanado, de 14 y 17 cm. de bases superior e inferior y 28 cm. de altura, colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I, de 10 cm. de espesor, rejuntado y limpieza, sin incluir la excavación previa ni el relleno posterior.

Ctra. de Mozárbez	1	699,57	699,57
Calle Mirador	1	59,96	59,96
Calle Fuente la Porra	1	611,22	611,22
Calle Rotonda	1	495,94	495,94

Total partida 12.03 ..... 1.866,69 ..... 13,21 ..... 24.658,97

12.04 m2 PAV.LOSETA 4 PAST.CEM.PIZA.20x20

U04VH030

Pavimento de loseta hidráulica, 4 pastillas, color pizarra de 20x20 cm. sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I de 10 cm. de espesor, sentada con mortero 1/6 de cemento, i/p.p. de junta de dilatación, enlechado y limpieza.

Ctra. de Mozárbez	1	103,68	103,68
	1	112,03	112,03
	1	117,59	117,59
	1	91,38	91,38
	1	112,28	112,28
	1	110,56	110,56
	1	293,16	293,16
	1	284,93	284,93
	1	88,77	88,77
	1	307,36	307,36
Calle Mirador	1	94,46	94,46
Calle Fuente la Porra	1	313,10	313,10
	1	81,23	81,23
	1	40,74	40,74
	1	568,29	568,29
Calle Rotonda	1	21,85	21,85
	1	123,32	123,32
	1	108,36	108,36
	1	109,23	109,23

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Suma y sigue:						3.082,32		
		1	100,57			100,57			
		1	282,36			282,36			
		1	193,06			193,06			
		1	220,10			220,10			
		1	314,55			314,55			
	Total partida 12.04						4.192,96	 26,22	.... 109.939,41
	Total capítulo 12								**615.827,86**
13	VALLADO PARCELAS								
13.01	m3 EXC.ZANJA A MÁQUINA T. FLOJOS								
E02EM020	Excavación en zanjas, en terrenos flojos, por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes, sin carga ni transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares.								
	Reconstrucción vallas derribadas								
	Parcelas con vallado actual de alambrado a Ctra. de Mozarbez:								
	Parcela nº 52	1	28,10	0,40	0,25	2,81			
	Parcela nº 72	1	25,40	0,40	0,25	2,54			
	Parcelas con vallado actual de alambrado a C/ Fuente la Porra:								
	Parcela nº 68	1	38,84	0,40	0,25	3,88			
	Parcela nº 69	1	34,70	0,40	0,25	3,47			
	Parcela nº 72	1	24,60	0,40	0,25	2,46			
	Parcela nº 73	1	20,70	0,40	0,25	2,07			
	Parcela nº 74	1	21,40	0,40	0,25	2,14			
	Parcela nº 75	1	33,30	0,40	0,25	3,33			
	Parcela nº 76	1	32,10	0,40	0,25	3,21			
	Parcela nº 80	1	25,63	0,40	0,25	2,56			
	Parcela nº 81	1	27,38	0,40	0,25	2,74			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a Ctra. de Mozarbez:								
	Terrenos colindantes a la urbanización	1	145,25	0,40	0,25	14,53			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a C/ Fuente la Porra								
	Parcela nº 88	1	27,20	0,40	0,25	2,72			
	Camino Mozarbez PARCELA 1	1	18,60	0,40	0,25	1,86			
	Parcelas con vallado actual de muro de fábrica y malla soldada								
	Total partida 13.01						50,32	 9,11	 458,42
13.02	m3 HORM.LIMPIEZA HM-20/P/20/I V.MAN								
E04CM040	Hormigón en masa HM-20 N/mm2., consistencia plástica, Tmáx.20 mm., para ambiente normal, elaborado en central para limpieza y nivelado de fondos de cimentación, incluso vertido por medios manuales y colocación.								
	Reconstrucción vallas derribadas								
	Parcelas con vallado actual de alambrado a Ctra. de Mozarbez:								
	Parcela nº 52	1	28,10	0,40	0,05	0,56			
	Parcela nº 72	1	25,40	0,40	0,05	0,51			
	Parcelas con vallado actual de alambrado a C/ Fuente la Porra:								
	Parcela nº 68	1	38,84	0,40	0,05	0,78			
	Parcela nº 69	1	34,70	0,40	0,05	0,69			
	Parcela nº 72	1	24,60	0,40	0,05	0,49			
	Parcela nº 73	1	20,70	0,40	0,05	0,41			
	Parcela nº 74	1	21,40	0,40	0,05	0,43			
	Parcela nº 75	1	33,30	0,40	0,05	0,67			
	Parcela nº 76	1	32,10	0,40	0,05	0,64			
	Parcela nº 80	1	25,63	0,40	0,05	0,51			
	Parcela nº 81	1	27,38	0,40	0,05	0,55			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a Ctra. de Mozarbez:								
	Terrenos colindantes a la urbanización	1	145,25	0,40	0,05	2,91			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a C/ Fuente la Porra								
	Parcela nº 88	1	27,20	0,40	0,05	0,54			
	Camino Mozarbez parcela 1	1	18,60	0,40	0,05	0,37			
	Total partida 13.02						10,06	 76,58	 770,39
13.03	m3 H.ARM. HA-25/P/20/I V.MANUAL								
E04CA010	Hormigón armado HA-25 N/mm2., consistencia plástica, Tmáx.20 mm., para ambiente normal, elaborado en central en relleno de zapatas y zanjas de cimentación, incluso armadura (40 kg/m3.), vertido por medios manuales, vibrado y colocación. Según normas NTE-CSZ y EHE.								
	Reconstrucción vallas derribadas								
	Parcelas con vallado actual de alambrado a Ctra. de Mozarbez:								
	Parcela nº 52	1	28,10	0,40	0,20	2,25			

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Suma y sigue:						2,25		
	Parcela nº 72	1	25,40	0,40	0,20	2,03			
	Parcelas con vallado actual de alambrado a C/ Fuente la Porra:								
	Parcela nº 68	1	38,84	0,40	0,20	3,11			
	Parcela nº 69	1	34,70	0,40	0,20	2,78			
	Parcela nº 72	1	24,60	0,40	0,20	1,97			
	Parcela nº 73	1	20,70	0,40	0,20	1,66			
	Parcela nº 74	1	21,40	0,40	0,20	1,71			
	Parcela nº 75	1	33,30	0,40	0,20	2,66			
	Parcela nº 76	1	32,10	0,40	0,20	2,57			
	Parcela nº 80	1	25,63	0,40	0,20	2,05			
	Parcela nº 81	1	27,38	0,40	0,20	2,19			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a Ctra. de Mozarbez:								
	Terrenos colindantes a la urbanización	1	145,25	0,40	0,20	11,62			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a C/ Fuente la Porra								
	Parcela nº 88	1	27,20	0,40	0,20	2,18			
	Camino Mozarbez parcela 1	1	18,60	0,40	0,20	1,49			
	Total partida 13.03						2,00x80,54	 138,48	..... 11.153,18
13.04	m2 FÁB.BLOQ.HORM.BLAN.40x20x10 C/VT								
E07BHB010	Fábrica de bloques huecos de hormigón blanco de 40x20x10 cm. colocado a una cara vista, recibidos con mortero de cemento blanco BL-II/A-L 42,5 R y arena de río M-10/BL, rellenos de hormigón de 330 kg. de cemento/m3. de dosificación y armaduras según normativa, i/p.p. de formación de dinteles, zunchos, jambas, ejecución de encuentros y piezas especiales, llagueado, roturas, replanteo, nivelación, aplomado, limpieza y medios auxiliares, s/NTE-FFB-6 y CTE-SE-F, medida deduciendo huecos superiores a 2 m2.								
	Reconstrucción vallas derribadas								
	Parcelas con vallado actual de alambrado a Ctra. de Mozarbez:								
	Parcela nº 52	1	28,10		0,80	22,48			
	Parcela nº 72	1	25,40		0,80	20,32			
	Parcelas con vallado actual de alambrado a C/ Fuente la Porra:								
	Parcela nº 68	1	38,84		0,80	31,07			
	Parcela nº 69	1	34,70		0,80	27,76			
	Parcela nº 72	1	24,60		0,80	19,68			
	Parcela nº 73	1	20,70		0,80	16,56			
	Parcela nº 74	1	21,40		0,80	17,12			
	Parcela nº 75	1	33,30		0,80	26,64			
	Parcela nº 76	1	32,10		0,80	25,68			
	Parcela nº 80	1	25,63		0,80	20,50			
	Parcela nº 81	1	27,38		0,80	21,90			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a Ctra. de Mozarbez:								
	Terrenos colindantes a la urbanización	1	145,25		0,80	116,20			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a C/ Fuente la Porra								
	Parcela nº 88	1	27,20		0,80	21,76			
	Camino de Mozarbez parcela 1	1	18,60			18,60			
	Total partida 13.04						406,27	 35,96	..... 14.609,47
13.05	m. MALLA S/T GALV. 40/14 h=1,50 m.								
E15VAG020	Cercado de 1,50 m. de altura realizado con malla simple torsión galvanizada en caliente de trama 40/14, tipo Teminsa y postes de tubo de acero galvanizado por inmersión de 48 mm. de diámetro, p.p. de postes de esquina, jabalcones, tornapuntas, tensores, grupillas y accesorios, montada i/replanteo y recibido de postes con hormigón HM-20/P/20/I de central.								
	Reconstrucción vallas derribadas								
	Parcelas con vallado actual de alambrado a Ctra. de Mozarbez:								
	Parcela nº 52	1	28,10			28,10			
	Parcela nº 72	1	25,40			25,40			
	Parcelas con vallado actual de alambrado a C/ Fuente la Porra:								
	Parcela nº 68	1	38,84			38,84			
	Parcela nº 69	1	34,70			34,70			
	Parcela nº 72	1	24,60			24,60			
	Parcela nº 73	1	20,70			20,70			
	Parcela nº 74	1	21,40			21,40			
	Parcela nº 75	1	33,30			33,30			
	Parcela nº 76	1	32,10			32,10			
	Parcela nº 80	1	25,63			25,63			
	Parcela nº 81	1	27,38			27,38			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a Ctra. de Mozarbez:								
	Terrenos colindantes a la urbanización	1	145,25			145,25			
	Parcelas con vallado act de obra de fábrica a C/ Fuente la Porra								
	Parcela nº 88	1	27,20		1,20	32,64			

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Suma y sigue:						490,04		
	Camino de Mozarbes parcela 1	1	18,60			18,60			
	Total partida 13.05						508,64	13,38	6.805,60
	Total capítulo 13								**33.797,06**
14	JARDINERÍA								
14.01 m2	FORM.CÉSPED NATURAL RÚST.<1000								
U14PH001	Formación de césped tipo pradera natural rústico, por siembra de una mezcla de Festuca arundinacea al 70% y Ray-grass al 30 %, en superficies hasta 1000 m2., comprendiendo el desbroce, perfilado y fresado del terreno, distribución de fertilizante complejo NPK-Mg-M.O., pase de motocultor a los 10 cm. superficiales, perfilado definitivo, pase de rulo y preparación para la siembra, siembra de la mezcla indicada a razón de 30 gr/m2. y primer riego.								
	Sup. zona ajardinada	1	11.909,47			11.909,47			
	Sup. paseo y zona del depósito de agua	-1	922,68			-922,68			
	Total partida 14.01						10.986,79	2,65	29.114,99
14.02 ud	PLATANUS (X) ACERIFOLIA 12-14 CEP.								
U14EC310	Platanus acerifolia (Plátano) de 12 a 14 cm. de perímetro de tronco, suministrado en cepellón y plantación en hoyo de 1x1x1x m., incluso apertura del mismo con los medios indicados, abonado, formación de alcorque y primer riego.								
		18				18,00			
	Total partida 14.02						18,00	39,73	715,14
	Total capítulo 14								**29.830,13**
15	MOBILIARIO URBANO								
15.01 ud	BANCO DE FUNDICIÓN ARTIST. 2 m								
U16MAC040	Suministro y colocación de banco artístico con pies, respaldo y asiento de fundición de hierro gris, de 2,06 m. de largo.								
		4				4,00			
	Total partida 15.01						4,00	245,15	980,60
15.02 ud	PAPEL.BASCUL.SIMPLE EN POSTE 40 l								
U16MCA020	Suministro y colocación de papelera basculante, de cubeta cilindrica en plancha embutida de 2 mm, zincada, fosfatada y pintura anticorrosiva oxirón gris, de 40 l. de capacidad, con mecanismo basculante, y poste cilíndrico de 1,25 m. y 80 mm. de diámetro, instalada.								
		13				13,00			
	Total partida 15.02						13,00	115,68	1.503,84
	Total capítulo 15								**2.484,44**
16	SEÑALIZACIÓN								
16.01 m.	M.VIAL DISCONTINUA ACRÍLICA DISOLV.10 cm								
U18HMC061	Marca vial reflexiva discontinua, de 10 cm de ancho, ejecutada con pintura acrílica en base disolvente con una dotación de 720 gramos/m2 y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gramos/m2, realmente pintado, excepto premarcaje.								
	División de carriles con distinto sentido								
	Calle Fuente la Porra	1	10,80			10,80			
		1	9,50			9,50			
		1	8,40			8,40			
	Ctra. de Mozárbez	1	33,00			33,00			
		1	10,70			10,70			
		1	28,30			28,30			
		1	13,20			13,20			
		1	10,40			10,40			
		1	11,40			11,40			
	Calle Rotonda	1	11,50			11,50			
		1	12,00			12,00			
		1	11,50			11,50			
		1	10,30			10,30			
		1	7,00			7,00			
	Total partida 16.01						188,00	0,56	105,28
16.02 m.	M.VIAL CONTINUA ACRÍLICA ACUOSA 10 cm								
U18HMC030	Marca vial reflexiva continua blanca/amarilla, de 10 cm de ancho, ejecutada con pintura acrílica en base acúosa con una dotación de 720 gramos/m2 y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gramos/m2, excepto premarcaje.								
	División de carriles con distinto sentido								

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Calle Fuente la Porra	1	27,60			27,60			
		1	52,00			52,00			
		1	102,60			102,60			
		1	92,80			92,80			
	Ctra. de Mozárbez	1	52,70			52,70			
		1	52,70			52,70			
		1	26,50			26,50			
		1	51,20			51,20			
		1	51,70			51,70			
		1	54,90			54,90			
	Calle Rotonda	1	51,30			51,30			
		1	46,80			46,80			
		1	47,40			47,40			
		1	45,00			45,00			
		1	145,60			145,60			
	Señalización de aparcamientos								
	Ctra. de Mozárbez	74	2,20			162,80			
		1	20,00			20,00			
		1	50,00			50,00			
		1	50,00			50,00			
		1	39,80			39,80			
		1	50,00			50,00			
		1	50,00			50,00			
		1	145,00			145,00			
	Calle Rotonda	129	2,20			283,80			
		1	5,00			5,00			
		1	45,00			45,00			
		1	45,00			45,00			
		1	45,00			45,00			
		1	45,00			45,00			
		1	145,00			145,00			
		1	155,00			155,00			
		1	75,20			75,20			
		1	99,00			99,00			
	Total partida 16.02						2.411,40	 0,55	..... 1.326,27
16.03	m. M.VIAL CONTINUA ACRÍLICA DISOLV.50 cm								
U18HMC062	Marca vial reflexiva continua, de 50 cm, ejecutada con pintura acrílica en base disolvente con una dotación de 720 gramos/m2 y aplicación de microesferas de vidrio con una dotación de 480 gramos/m2, incluso premarcaje.								
	Linea de parada junto a señal vertical de stop								
	Calle Colón	1	3,00			3,00			
	Calle Pinzones	1	3,00			3,00			
	Calle Magallanes	1	3,00			3,00			
	Calle Pizarro	1	3,00			3,00			
	Calle Hernán Cortés	1	3,00			3,00			
	Calle El Cano	1	3,00			3,00			
	Calle Chica	1	3,00			3,00			
	Calle Rotonda	1	3,00			3,00			
	Calle Mirador	1	3,00			3,00			
	Calle Atalaya	1	3,00			3,00			
	Calle Las Aguas	1	3,00			3,00			
	Total partida 16.03						33,00	 2,14	 70,62
16.04	m2 PINTURA ACRÍLICA B.DISOLV. EN CEBREADOS								
U18HSC010	Pintura reflexiva acrílica en cebreados, realmente pintado, incluso barrido y premarcaje sobre el pavimento.								
	Ctra. de Mozárbez								
		3	6,20	3,00		55,80			
		1	6,00	3,00		18,00			
		1	6,90	3,00		20,70			
		1	13,40	3,00		40,20			
		1	7,80	3,00		23,40			
		1	6,70	3,00		20,10			
		1	6,80	3,00		20,40			
		1	6,00	1,80		10,80			
		1	6,80	1,80		12,24			
		1	3,50	1,80		6,30			
	Calle Rotonda								
		1	6,40	3,00		19,20			
		1	6,10	3,00		18,30			
		1	7,30	3,00		21,90			
		1	6,50	3,00		19,50			
		1	6,00	3,00		18,00			
		1	13,80	3,00		41,40			
		1	5,80	3,00		17,40			
		1	5,70	3,00		17,10			
		1	6,60	3,00		19,80			
	Calle Fuente la Porra								
		2	6,70	3,00		40,20			
		1	6,50	1,50		9,75			
		1	5,50	1,50		8,25			

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
	Total partida 16.04						478,74	10,43	4.993,26
16.05	m2 PINTURA ACRÍLICA B.DISOLV. EN SÍMBOLOS								
U18HSS010	Pintura reflexiva blanca acrílica en base disolvente, en símbolos y flechas, realmente pintado, incluso barrido y premarcaje sobre el pavimento.								
	Calle Colón	2	2,70			5,40			
	Calle Pinzones	1	2,70			2,70			
		1	9,12			9,12			
	Calle Zarzas	1	2,70			2,70			
	Calle Magallanes	1	2,70			2,70			
		1	4,89			4,89			
		1	9,12			9,12			
	Calle Pizarro	1	2,70			2,70			
		1	9,12			9,12			
	Calle Hernán Cortes	1	2,70			2,70			
		1	9,12			9,12			
	Calle El Cano	1	2,70			2,70			
		1	9,12			9,12			
	Calle Chica	1	2,70			2,70			
		1	9,12			9,12			
	Calle Tulipanes	2	2,70			5,40			
	Calle Rotonda	6	2,70			16,20			
	Ctra. de Mozárbez	6	2,70			16,20			
		1	4,89			4,89			
	Calle Mirador	2	2,70			5,40			
	Calle Fuente la Porra	6	2,70			16,20			
	Calle Atalaya	1	2,70			2,70			
		1	9,12			9,12			
	Calle de las Aguas	1	2,70			2,70			
		1	9,12			9,12			
	Total partida 16.05						171,84	11,90	2.044,90
16.06	ud SEÑAL CIRCULAR NORMAL D=60 cm.								
U18VAA040	Señal circular de diámetro 60 cm., normal y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.								
	Señal vertical de dirección prohibida								
	Calle Pinzones	1				1,00			
	Calle Magallanes	1				1,00			
	Calle Pizarro	1				1,00			
	Calle Hernán Cortés	1				1,00			
	Calle El Cano	1				1,00			
	Calle Chica	1				1,00			
	Calle Atalaya	1				1,00			
	Calle Las Aguas	1				1,00			
	Total partida 16.06						8,00	82,50	660,00
16.07	ud SEÑAL OCTOGONAL NORMAL 2A=60 cm								
U18VAO040	Señal octogonal de doble apotema 60 cm., normal y troquelada, incluso poste galvanizado de sustentación y cimentación, colocada.								
	Señal vertical de stop								
	Calle Colón	1				1,00			
	Calle Pinzones	1				1,00			
	Calle Magallanes	1				1,00			
	Calle Pizarro	1				1,00			
	Calle Hernán Cortés	1				1,00			
	Calle El Cano	1				1,00			
	Calle Chica	1				1,00			
	Calle Rotonda	1				1,00			
	Calle Mirador	1				1,00			
	Calle Atalaya	1				1,00			
	Calle Las Aguas	1				1,00			
	Total partida 16.07						11,00	83,73	921,03
	Total capítulo 16								**10.121,36**
17	CONTROL DE CALIDAD								
17.01	1% PEM								
1%PEM		1	16.095,71			16.095,71			
	Total partida 17.01						16.095,71	1,00	16.095,71
	Total capítulo 17								**16.095,71**

Nº Orden	Descripción de las unidades de obra	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
18	SEGURIDAD Y SALUD								
18.01 2%PEM	2% PEM								
	Total partida 18.01						1,00	32.191,42	..... 32.191,42
	Total capítulo 18								**32.191,42**
	Total presupuesto								**1.657.858,88**

Nº Orden	Código	Descripción de los capítulos	Importe	%
01	1	TRABAJOS PREVIOS	1.065,39	0,06 %
02	2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	183.640,89	11,08 %
03	3	RED DE ALCANTARILLADO	298.373,65	18,00 %
04	4	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	31.468,83	1,90 %
05	5	ENTRONQUES Y DESMONTAJE LINEA AEREA DE MEDIA TENSION	9.694,65	0,58 %
06	6	LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION	13.927,96	0,84 %
07	7	CENTRO DE TRANSFORMACION	40.671,08	2,45 %
08	8	LINEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN	74.258,80	4,48 %
09	9	ALUMBRADO PÚBLICO	180.835,17	10,91 %
10	10	INSTALACION DE TELEFONÍA	83.474,20	5,04 %
11	11	OBRAS DE FÁBRICA	100,28	0,01 %
12	12	PAVIMENTACIONES	615.827,86	37,15 %
13	13	VALLADO PARCELAS	33.797,06	2,04 %
14	14	JARDINERÍA	29.830,13	1,80 %
15	15	MOBILIARIO URBANO	2.484,44	0,15 %
16	16	SEÑALIZACIÓN	10.121,36	0,61 %
17	17	CONTROL DE CALIDAD	16.095,71	0,97 %
18	18	SEGURIDAD Y SALUD	32.191,42	1,94 %

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**1.657.858,88 €**
13 % Gastos Generales	215.521,65
6 % Beneficio Industrial	99.471,53
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	**1.972.852,06**

Asciende el presupuesto proyectado, a la expresada cantidad de:

UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SEIS CÉNTIMOS

Octubre de 2012

. EL ARQUITECTO .

. JUAN JOSE RODRIGUEZ LEMUS .

3. RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.-

VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN	
1. Cargas de la urbanización.-	
Costes de urbanización	2710436
Honorarios profesionales y otros	75000
TOTAL CARGAS EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN	**2785436**
2. Beneficios de la urbanización.-	
Superficie neta lucrativa de suelo (m2)	95740
Repercusión de coste de urbanización/m2 de suelo lucrativo	29
Coste medio/m2 edificación residencial	755
Precio de venta/m2 de edificación residencial	1100
Superficie construida neta lucrativa (m2)	24312
Coste total de la edificación	18355560
Resultado de la venta total de la edificación	26743200
Gastos totales (urbanización+edificación)	21140996
Beneficio neto	**5602204**
Porcentaje del beneficio sobre la inversión	26
Repercusión máxima estimada del precio del suelo sobre los beneficios: 25%	1400551
Precio orientativo de venta máximo/m2 de suelo lucrativo antes de la urbanización	15
Precio orientativo de venta máximo/m2 de suelo lucrativo después de la urbanización	44

José Carlos Marcos Berrocal Ángel León Ruiz
Arquitectos

Salamanca, agosto de 2014.