

DOCUMENTO NORMATIVO

DOCUMENTO NORMATIVO

ÍNDICE

- DN-MV.- MEMORIA VINCULANTE
- DN-NU.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN
- DN-EE.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- ANEXO.- RESUMEN EJECUTIVO

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

TÍTULO II.- ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE

Capítulo II.1.- Análisis de la situación

Capítulo II.2.- Problemática existente

Capítulo II.3.- Suelo rústico de asentamiento irregular

TÍTULO III.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

TÍTULO IV.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN

Capítulo IV.1.- Justificación

Capítulo IV.2.- Oportunidad

TÍTULO V.- ORDENACIÓN PROPUESTA

TÍTULO VI.- OBRAS DE URBANIZACIÓN A DESARROLLAR

Capítulo VI.1.- Red Viaria

Capítulo VI.2.- Abastecimiento de agua

Capítulo VI.3.- Red de alcantarillado de aguas residuales

Capítulo VI.4.- Suministro de energía eléctrica

TÍTULO VII.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Capítulo VII.1.- Marco Jurídico Urbanístico
- Capítulo VII.2.- Planeamiento vigente
- Capítulo VII.3.- Otra normativa de aplicación

TÍTULO VIII.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

TÍTULO IX.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

- Capítulo VII.1.- Sistema de actuación para la ejecución de las obras de urbanización.
- Capítulo VII.2.- Compromisos para la ejecución y conservación de las obras

TÍTULO X.- PLAN DE ETAPAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Se hace difícil buscar razones concretas que expliquen la actividad constructiva en suelo rústico con carácter general, más allá del especial concepto de propiedad, muy extendida a lo largo de nuestro país. No obstante, razones tales como una mayor calidad en el trabajo, un mayor tiempo de ocio, incluso un mayor nivel de vida, junto con otros factores como una mejora en la forma de vida de los titulares de la actividad agraria que permiten la tenencia de varias edificaciones, podrían ser, con carácter general y aproximativo, las causas que expliquen la actividad constructiva en suelo rústico.

Tampoco debemos olvidar como causa de esta proliferación constructiva, el repliegue de las actividades agrícolas y ganaderas en contrapartida de otras actividades más vinculadas a los centros urbanos, que nos llevarían a un abandono progresivo de la función agrícola/ganadera del suelo rústico. De esta forma, parcelas, que en principio por tamaño no podrían constituir por sí mismas una unidad de explotación agrícola o ganadera, al no trabajarse o explotarse pierden esa función, para ser destinadas a otras funciones más vinculada al esparcimiento y al ocio.

Pues bien, una amalgama de todas estas razones, serían las que también, de alguna forma, explicarían la importante actividad de parcelación y construcción realizada en el suelo rústico del término Municipal de Miranda de Azán. Efectivamente, en los últimos 40 o 50 años el Término Municipal de Miranda de Azán, como segundo anillo de proximidad a la capital ha experimentado una importante transformación urbanística. Así, de forma lenta pero progresiva y sin que mediase la aprobación de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, se procedió a realizar una parcelación de dos grandes fincas en el Norte del Término Municipal y alrededor del denominado Camino de Mozárbez. Estas parcelas tienen en común, a parte del mismo titular o propietario, que las dos gozan de la condición de suelo rústico común.

Realizada la reparcelación, unas veces en documento público con acceso al Registro de la Propiedad y otras en documento privado, empiezan a ejecutarse, sin licencia urbanística en la gran mayoría de los casos, un

importante número de construcciones. Si bien, en un principio estas primeras construcciones podrían estar destinadas a satisfacer las necesidades propias de los usos agrícolas y ganaderos, con el paso del tiempo, estos usos fueron transformándose de forma clara en usos residenciales y vinculados al ocio y esparcimiento.

El Ayuntamiento de Miranda de Azán, por su parte, se ve completamente desbordado al carecer de los medios personales y técnicos (policía local, arquitectos, aparejadores, funcionarios, etc.) necesarios para controlar la disciplina urbanística en su Término Municipal. Por estos motivos, y ante esta situación de construcciones incontroladas, se procede a crear la denominada "Oficina Técnica", organismo dependiente del Ayuntamiento que procede a redactar expedientes de regularización de las construcciones ejecutadas. Se hace necesario traer a colación este episodio, ya que, como más adelante recogeremos, algunas de las construcciones existentes en el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución poseen la correspondiente licencia urbanística de construcción, y, consecuentemente han accedido al Registro de la Propiedad.

En el año 1.995, con la vista puesta en la transformación que sufrirá el suelo con la aprobación de las Normas Urbanísticas, los propietarios de la Urbanización adquieren en proindiviso, cinco parcelas catastrales (dos parcelas registrales) limítrofes clasificadas en ese momento como suelo rústico común. El objetivo de esta adquisición era doble:

- Por un lado, localizar y asegurar en aquel momento el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo del futuro Sector y destinarlo posteriormente a cesiones legales al Ayuntamiento de Miranda de Azán en su calidad de Administración Actuante.
- Y por otro lado, asegurar una serie de zonas verdes y dotaciones públicas y privadas.

En este año se aprueban las entonces Normas Subsidiarias Municipales de Miranda de Azán. Estas Normas clasificaban todos estos terrenos, tanto los particulares como los adquiridos por la Comunidad de Propietarios para las futuras cesiones, como suelo urbanizable, englobándolos dentro del ámbito de actuación del Sector 2 denominado también "Las Liebres".

Aprobadas las Normas Subsidiarias Municipales, ese mismo año, se redactan tanto el Plan Parcial del Sector como los proyectos de actuación y

de urbanización del mismo. Estos proyectos de gestión tienen como característica principal que se basan en un convenio suscrito entre la Comunidad de Propietarios y el propio Ayuntamiento, en virtud del cual, los propietarios cedían al Ayuntamiento, al margen de las cesiones legalmente establecidas, todo el aprovechamiento urbanístico de las parcelas comunes. Por su parte y en contrapartida, el Ayuntamiento de Miranda de Azán procedería a la completa urbanización del Sector, cobrando una cantidad fija y lineal a cada propietario de la Unidad de Actuación. Si bien el referido proyecto de Actuación se aprobó definitivamente, nunca llegó a ejecutarse ni inscribirse en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, a los efectos del presente Plan Especial es de suma importancia el hecho de que el referido proyecto de actuación accedió al catastro, configurándose de esta forma, la actual situación catastral de la Unidad de Regularización.

Ante la inviabilidad de que el Ayuntamiento vendiese el aprovechamiento urbanístico de las zonas comunes a cambio de la ejecución de las obras de urbanización, se abandonan definitivamente los referidos proyectos de gestión.

Posteriormente, el ámbito de actuación del Sector se ve modificado por un nuevo Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Miranda de Azán, la Comunidad de Propietarios y los propietarios del resto de finca matriz de donde surgió la urbanización. De esta forma, a la superficie inicial del Sector de 565.435 m² se sumaban los 53.157 m² aproximadamente de la Unidad de Actuación 2, quedando una superficie total del Sector de 618.592 m².

En el año 2.003 el Ayuntamiento de Miranda de Azán inicia la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales. De forma paralela a esta modificación, la Comunidad de Propietarios encarga al Arquitecto D. Juan José Rodríguez Lemus, la Ordenación Detallada del Sector, que contempla dos unidades de actuación, una correspondiente a los terrenos de la Urbanización Las Liebres, y una segunda, más reducida, correspondiente a los nuevos terrenos incorporados al Sector. La pretensión de la Comunidad era incluir la citada Ordenación Detallada dentro de la tramitación y aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.

En el año 2.007 se produce un cambio de signo político en la Corporación Municipal que, tras la toma de posesión, desiste de la aprobación de la Revisión de las Normas Urbanísticas. Ante esta nueva coyuntura, la Comunidad de Propietarios, opta por transformar la Ordenación Detallada del

Sector, en una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas. Así, una vez finalizados los trámites administrativos necesarios, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León en Salamanca, mediante Resolución de fecha 20 de Mayo de 2.009, aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Miranda de Azán, en virtud de la cual todos estos terrenos quedan clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada, con una previsión de 1.200 viviendas aproximadamente.

Llegados a este punto, con una pérdida importante de tiempo y esfuerzo en aprobaciones normativas, la crisis económico-inmobiliaria despliega todos sus efectos y, como no podía ser de otra forma, con una intensidad especial en el desarrollo de este Sector. Efectivamente, varios fueron los factores que llevaron a la imposibilidad del desarrollo urbanístico del Sector como suelo urbanizable:

- Las excesivas expectativas del Sector, al contemplar la creación de 1.200 nuevas viviendas en un municipio con apenas 100 habitantes.
- Los importantísimos costes de urbanización y creación de nuevas redes y servicios previstos para la ejecución de la Unidad de Actuación, tal y como se contemplaban en la ordenación detallada aprobada.
- La caída en los precios del terreno que hacían inviable económicamente asumir los costes de urbanización para posteriormente proceder a la venta de las parcelas de resultado.
- El cierre o negativa de financiación para cualquier proyecto de inversión de naturaleza inmobiliaria.

Todas estas causas junto con la desfavorable coyuntura económica reinante en todo el país, no solamente llevó al traste cualquier iniciativa de desarrollo urbanístico del Sector a instancia de la Comunidad de Propietarios, sino que a mayor abundamiento demostró y dejó patente la inviabilidad económica de la ejecución del proyecto. De esta forma se llegó nuevamente al abandono de este último proyecto.

La nueva Corporación surgida de las elecciones municipales, acuerda iniciar la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales a fin de dar solución a una serie de problemas urbanísticos existentes en el Municipio, siendo uno de estos problemas, la parálisis que sufría el desarrollo del Sector 2 "Las Liebres". Efectivamente, por un lado

existía un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente de imposible cumplimiento por las razones antes aducidas y por otro lado, había una situación de hecho que era la existencia de un importante número de construcciones carentes de cualquier servicio urbanístico y con una necesidad perentoria de regularización. Ante esta situación, el Ayuntamiento de Miranda de Azán se dirige a la Comunidad de Propietarios, recordándoles el incumplimiento del plan de etapas recogido en la Modificación Puntual aprobada en su día, a fin de buscar alguna salida que se recogiese en la nueva Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas que se estaban redactando.

Ante esta situación de hecho, como es la imposibilidad de ejecutar el proyecto aprobado y de derecho, necesidad de la Administración actuante de dar una solución urbanística a la ocupación irregular que tradicionalmente se había producido en las Liebres, solamente cabía una solución: proceder a una regularización de la situación constructiva, parcelaria y de servicios existente y a su vez, estableciendo la ordenación y límites a las nuevas construcciones.

Paralelamente, la Ley 17/2008 de 23 de diciembre (BOCyL 29 de diciembre de 2008), que modifica la Ley 5/1999, de 5 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), dentro de las diferentes categorías de suelo rústico que regula, incluye de forma novedosa una nueva categoría denominada suelo rústico de asentamiento irregular que englobaría aquellos terrenos que hubieran sido objeto de parcelaciones urbanísticas u ocupaciones de edificaciones realizadas mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

Centrada la problemática existente en torno a la referida Unidad de Regularización, el propio Ayuntamiento de Miranda de Azán por su lado y la Comunidad de Propietarios por el suyo solicita a la Dirección General de la Vivienda y Urbanismo, emita un informe sobre la viabilidad de clasificar estos terrenos como suelo rústico de asentamiento irregular.

En consecuencia, parecía claro, que la única solución viable que se debía adoptar para el Sector las Liebres era la de clasificar su ámbito de actuación como suelo rústico de asentamiento irregular. De esta forma y agotándose la prórroga concedida por el Ayuntamiento de Miranda de Azán para el desarrollo urbanístico de la Ordenación Detallada aprobada en su día, la Comunidad de Propietarios reunidos en Asamblea General acuerda presentar al Ayuntamiento una Alegación a la aprobación inicial de la Modificación de las Normas Urbanísticas, por la que se solicita la

clasificación de los terrenos de la Urbanización como suelo rústico de asentamiento irregular.

Por su parte, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) redactado para la aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas no deja dudas al proponer *"la limitación de los desarrollos de suelo urbanizable a los que razonablemente representen una expectativa,..., reduciendo el Sector R2 de uso residencial, clasificando el resto de la superficie inicial como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular"*. De esta forma *"el modelo territorial logra una proporcionalidad y un equilibrio más adecuado al tamaño y el rango del municipio"*.

Con fecha 30 de septiembre de 2014, la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca acuerda aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, siendo publicada dicha aprobación en el BOCyL de fecha 31 de octubre de 2014.

Las referidas Normas urbanísticas municipales de Miranda de Azán, ya vigente, establece en su artículo 28.7

"7. Suelo rústico de asentamiento irregular. Se trata de un único ámbito (Las Liebres), que afecta a los dos tercios, aproximadamente de la superficie del Sector R2 que estaba delimitado en el documento de las Normas aprobado inicialmente"

Aprobadas la referida Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas, por algunos propietarios del Sector colindante, interponen Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León contra la referida aprobación.

Por último, mediante Sentencia de fecha 14 de julio de 2016 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, suspende la legalidad del Sector "Los Guijos", quedando en vigor el resto de la Modificación de las Normas Urbanísticas

TÍTULO II.- ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE.

Capítulo II.1.- Análisis de la situación.

Y de todos estos antecedentes históricos que hemos venido desgranando nos encontramos, básicamente, con la existencia de un asentamiento completamente reparcelado y con un importante número de construcciones y población residente. Como ya hemos avanzado este asentamiento irregular ha sido ejecutado con el paso del tiempo al margen de cualquier desarrollo urbanístico.

De esta forma, podemos decir que la situación existente se podría concretar en los siguientes aspectos:

- a) Existencia de un importante núcleo de población asentada en parcelas surgidas de una reparcelación ilegal. Efectivamente, como ya se ha comentado, históricamente se ha ido produciendo una segregación de parcelas, hasta un momento determinado en el que la disciplina urbanística dejó de permitir nuevas segregaciones. Sin embargo, estas se siguieron produciendo en forma de múltiples proindivisos, con la complejidad y problemas con conlleva la gestión de los mismos.
- b) Carencia de los más elementales servicios urbanísticos. Ante la falta de servicios urbanísticos, cada propietario o grupo de propietarios, ha o han optado por la sustitución de los mismos, por diferentes vías o mecanismos:
 - Las aguas residuales se encuentran sin canalizar, depositándose en la gran mayoría de los casos en fosas sépticas, algunas de carácter privado por parcela y otras mancomunadas en alguna parte del proindiviso. Especial peligrosidad entrañan los casos donde estas aguas residuales afloran a superficie y discurren de forma natural hasta su absorción por el propio terreno.
 - El agua de consumo humano es obtenida por multitud de pequeños sondeos artesanales existentes en las diferentes parcelas y que, como en el caso anterior, en algunos casos

son individuales de cada parcela y en otros mancomunados en un proindiviso.

- La totalidad del ámbito de la unidad de actuación carece de suministro de energía eléctrica, entendido como el acceso de cualquier propietario al suministro de la misma. Existe un viejo transformador que fue sufragado por un pequeño grupo de propietarios y que en el momento actual se encuentra completamente sobresaturado, ya que han sido muchos los propietarios que, o bien han enganchado directamente en ese punto o en otros del tendido rudimentario creado. Por supuesto, la unidad carece de cualquier tipo de alumbrado general de viales o caminos.

- Los caminos o accesos a las diferentes parcelas deslindadas, al margen del Camino de Mozárbez de titularidad pública, no tienen ningún tratamiento, más allá del surgido por el propio paso de los vehículos. De esta forma en los períodos de climatología adversa el acceso a las parcelas y construcciones se hace muy difícil, cuando no imposible.

- Pese a que la mancomunidad a la que pertenece el Ayuntamiento, ha ubicado una serie de contenedores para la recogida de basura, no ha servido de elemento disuasorio para que no se produzcan nuevos depósitos de basura o rastrojos en parcelas sin construcciones o incluso en los terrenos limítrofes a la urbanización. Normalmente este tipo de depósito tiene su origen en rastrojos o restos de animales o vegetación que en las épocas estivales la hacen especialmente peligrosa, al poder ser origen de fuegos. Conocido es el episodio de hace cinco años donde originado el fuego en una determinada parcela se propagó de forma inmediata a las colindantes afectando a varias construcciones.

c).- Reiterada tensión entre los diferentes propietarios de parcelas. Efectivamente, uno de los problemas más graves existentes es la pacífica convivencia entre todos los vecinos ya que se hace difícil armonizar y compaginar, que unos propietarios, por las razones que ya hemos apuntado, han podido

acceder a una construcción de carácter residencial, y otros propietarios, no puedan acceder a este tipo de construcciones. Tensiones que se acentúan cuando los propietarios con construcciones demandan servicios a la Comunidad que carecen de valor para los que no tienen construcciones. (Pago del servicio de recogida de basura, tratamiento de caminos, mantenimiento de los buzones comunitarios, etc..).

Capítulo II.2.- Problemática existente.

Toda esta situación planteada nos lleva a la siguiente problemática, la cual pretende atajar la regularización contemplada el presente Plan Especial.

- a) Importantes problemas de salubridad para la población asentada en la unidad de regularización. Efectivamente ya han sido varios los casos en los que se han comunicado fosas sépticas con sondeos de agua utilizada posteriormente para el consumo humano sin ningún tipo de tratamiento. De esta forma se produce un peligro y un ataque real a la salud de los residentes en la unidad de regularización. Varios han sido ya los episodios de intervención del Servicio de Protección del Medio Ambiente de la Guardia Civil (SEPRONA) clausurando pozos y fosas sépticas.
- b) Problemas de protección del medio ambiente. Múltiples son los casos de vertidos de aguas fecales, procedentes de reboses de fosas sépticas colmatadas o con falta de mantenimiento.
- c) Problemas de asistencia de servicios de emergencia con motivo de la carencia de acceso (sanitarios, emergencias...), debido a que cuando llueve parte de los caminos comunitarios-privados se convierten en intransitables para vehículos ligeros.

Capítulo II.3.- Suelo rústico de asentamiento irregular.

La Ley 17/2008 de 23 de diciembre (BOCyL 29 de diciembre de 2.008), que modifica la Ley 5/1999, de 5 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), dentro de las diferentes categorías de suelo rústico que regulaba, incluyó de forma novedosa una nueva categoría, denominada suelo rústico de asentamiento irregular.

La actual LUCyL en su art. 16 arbitra y regula las clases de suelo rústico, recogiendo el suelo rústico de asentamiento irregular estableciendo:

"1.j. Suelo rústico de asentamiento irregular, constituido por los terrenos parcelados y ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

Por su parte las Normas Urbanísticas de Miranda de Azán clasifican la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación como suelo rústico de asentamiento irregular.

TÍTULO III.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Con carácter general, los planes especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

En consecuencia, el Plan Especial es el instrumento de planeamiento llamado a regular, consolidar e incluso en casos excepcionales sustituir las determinaciones del planeamiento de rango superior, que en el caso que nos ocupa, son las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán.

De forma específica, el art. 146 bis del RUCyL establece en su punto 1º que los Planes Especiales de Regularización tienen por objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular, a fin de:

- Corregir los efectos negativos de la ocupación.
- Proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.

- Regular y consolidar el asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos necesarios para mejorar la calidad de vida de sus ocupantes.

A renglón seguido en el apartado 2 del precitado artículo, se establece que los objetivos del Plan Especial de Regularización serán:

- Ordenar y programar las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para regularizar y consolidar el área de regularización.
- Se establecerán las medidas precisas para corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación
- Se establecerán las condiciones y parámetros específicos de los usos autorizables en el área de regularización conforme al art. 61 bis del RUCyL, así como las demás condiciones de ordenación que procedan para cumplir los objetos reseñados.

Por su parte el art. 40 de las Normas Urbanísticas Municipales de vigente establecen de forma clara el objeto del Plan Parcial.

"El Plan Especial previsto para concretar las condiciones del ámbito del suelo de asentamiento irregular de Las Liebres tendrá por objeto la integración de la parcelación y de las edificaciones existentes en el medio rural en el que se encuentran y la solución a los problemas debidos a las infraestructuras mínimas necesarias para evitar el deterioro medioambiental, especialmente en lo referido al ciclo del agua.

A los efectos de aplicación del artículo 185 del RUCyL, el Plan Especial se considerará el instrumento de ordenación detallada que permitirá declarar fuera de ordenación determinados usos, edificaciones e instalaciones, según los criterios que se expongan a continuación. En todo caso, se declararán fuera de ordenación los usos edificaciones e instalaciones que se encuentren en zonas de suelo rústico a clase de protección, en especial de las infraestructuras y del dominio público hidráulico.

El Plan Especial regulará las condiciones para obtener dichos objetivos, que como mínimo serán los siguientes, de acuerdo con el artículo 124 del RUCyL: No se permitirán segregaciones de la finca

matriz que no estuvieran realizadas con anterioridad mediante un procedimiento legal, aunque se podrán distinguir terrenos de uso común que sirvan de acceso soporte a las infraestructuras admisibles y terrenos de uso privado con arreglo a un régimen de propiedad compartida o pro indiviso. Los terrenos de uso común no podrán ser objeto de cesión al Ayuntamiento y los de uso privado serán las unidades actualmente deslindadas, sin que se permita subdividirlas. Estos criterios deberán ser utilizados para la definición de la parcela mínima por el Plan Especial.

Se regulará la implantación de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica, siendo optativa la implantación de pavimentación y alumbrado exterior. La solución y el mantenimiento de tales infraestructuras deberán ser autónomos, de forma que en ningún caso supongan una carga para el Ayuntamiento, que no podrá recibirlas.

Se regulará la permanencia de los usos de vivienda unifamiliar en el ámbito del PEAI, valorando las necesidades de obra para alcanzar la habitabilidad de las mismas con arreglo a la normativa vigente. Se declararán expresamente fuera de ordenación todos los demás usos, aunque podrán ser sustituidos por el de vivienda unifamiliar, cumpliéndose la relación de una sola vivienda por cada unidad de terreno deslindado de uso privado existente. En los terrenos actualmente identificables como vacantes de uso privado, el Plan Especial deberá analizar y justificar la posibilidad de permitir una vivienda en cada unidad de terreno deslindado, pero en todo caso, como máximo tendrá una superficie construida de 150 m².

Los parámetros de ocupación, edificabilidad, altura y distancia entre edificaciones y límites de parcelas de uso privativo se regirán por criterios derivados de la forma habitual en el asentamiento y no deberán implicar derechos de aprovechamiento de carácter urbano, es decir, en función de la superficie de suelo de la que se disponga, sino que con independencia de dicha superficie, se establecerá un volumen máximo definido mediante una superficie máxima en m², no superior a 150 m² y un altura, no superior a dos plantas y 6,5 m."

En consecuencia con todo lo expuesto, el objeto del presente Plan Especial de Regularización de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular de la Unidad de Actuación Las Liebres tendrá los siguientes fines:

- 1º.- Se procederá a una regulación catastral y registral del parcelario existente. Se contemplará la posibilidad de segregación de aquellas parcelas deslindadas previamente por el catastro.
- 2º.- Se establecerá el régimen de usos, delimitándose los usos principales permitidos, los compatibles y los prohibidos.
- 3º.- Se regularán las condiciones que han de cumplir las edificaciones, tanto en el caso de las ya existentes actuales, como en las que se puedan renovar o de las que puedan construirse (determinación de la edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos, etc.).
- 4º.- Se regularán las infraestructuras con la que se dote a la unidad de regularización, con especial hincapié en el ciclo del agua.
- 5º.- Se determinarán las condiciones para la adaptación del conjunto al entorno.
- 6º.- Se contemplará y regulará el sistema de prevención contra riesgos, fundamentalmente, en este caso, contra incendios.
- 7º.- Se establecerá un plazo máximo para completar totalmente la regularización del asentamiento.
- 8º.- Se establecerá un sistema de gestión para la regularización del asentamiento. De igual forma se establecerán los mecanismos para el mantenimiento de las infraestructuras creadas en condiciones adecuadas al no poderse ceder las mismas al Ayuntamiento de Miranda de Azán.
- 9º.- Y por último, se analizará la viabilidad económica de dicha gestión por parte de los propietarios afectados.

TÍTULO IV.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD.

Capítulo IV.1.- Justificación.

La justificación de la redacción del presente Plan Especial de regularización no es otra que la de proceder a regularizar y dar solución a una situación de hecho que entraña en sí misma una clara situación de peligro, no

solamente para los moradores del asentamiento, sino para el medio ambiente y resto de edificaciones colindantes.

Por lo tanto, la justificación de la redacción y ejecución del Plan Especial vendría dada por la corrección de los siguientes factores:

- Factores de regularización de situaciones de hecho: Se pretende, por un lado, a la documentación, regularización y legalización de la parcelación efectuada históricamente y por otro lado, establecer los mecanismos necesarios para que no se reproduzca en el futuro.
- Factores de ocupación: La redacción y ejecución del Plan Especial de Regularización vendrá a dignificar la calidad de vida de los habitantes del asentamiento.
- Factores medioambientales: Se establecerán mecanismos de protección del medio ambiente, especialmente medidas contra vertidos indeseados, fuego e inundación. De igual forma, la ejecución del plan especial traerá consigo el cierre proporcional de las fosas sépticas existentes y con ello se dejarán de producir nuevos episodios de comunicación entre aguas subterráneas y aguas fecales estancadas.
- Factores de equilibrio y proporcionalidad del modelo territorial: Con la redacción y ejecución del Plan Especial, se logra una proporcionalidad y equilibrio del desarrollo urbanístico del Municipio de Miranda de Azán. Efectivamente, como recogía el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) de las NUM de Miranda de Azán se hacía necesario regularizar bajo la clasificación de suelo rústico de asentamiento irregular el antiguo sector 2 de suelo urbanizable.
- Y por último factores económicos: La redacción y desarrollo de la unidad de regularización generará una dinámica económica, no solamente para la unidad de actuación, sino para el municipio en su conjunto.

Capítulo IV.2.- Oportunidad.

Respecto de la oportunidad, manifestar que pese a que las Normas Urbanísticas de Miranda de Azán contemplaban un plazo para la redacción del Plan Especial, se ha producido un retraso en la redacción mismo motivado por

una discrepancia normativa existente con anterioridad a la publicación y aprobación de la última reforma del RUCyL.

Efectivamente, la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y que entró en vigor a partir de su publicación en el BOCyL el día 19 de septiembre de 2.014, no contemplaba en el suelo rústico, ni como uso permitido, ni como uso excepcional, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

Por su parte, las Normas Urbanísticas aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con posterioridad a la aprobación de la modificación de la Ley de Urbanismo, prevén y permiten la ejecución de construcciones de naturaleza residencial en las parcelas exentas de la Unidad de Actuación.

Por lo tanto, en un momento determinado se dio la situación de unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente que preveían y permitían una serie de derechos urbanísticos que posteriormente no tenían acomodo jurídico en la legislación ya vigente a esa fecha de su propia aprobación.

La existencia de esta contradicción entre ambas normas, obligó a paralizar la redacción del Plan Especial, hasta que no se armonizasen ambas normativas.

Por último el Reglamento de Urbanismo para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, en su artículo 57 (derechos excepcionales en suelo rústico), contemplará la posibilidad de construir viviendas unifamiliares aisladas. De esta forma, la previsión de construcciones residenciales contempladas y permitidas en las Normas Urbanísticas de Miranda de Azán en vigor actualmente, tendrá su acomodo legislativo como uso excepcional permitido en suelo rústico.

En consecuencia nos encontramos en el momento actual con las condiciones favorables, no solamente técnicas sino económicas de acometer la regularización de la Unidad de Ejecución Las Liebres, con la redacción y ejecución del presente Plan Especial.

TÍTULO V.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta para el ámbito de la unidad de ejecución "Las Liebres" se ciñe al ámbito que determinan las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, si bien ha sido necesario adaptarlo mínimamente para poder incluir el suelo que es necesario disponer para las infraestructuras de servicios urbanos (depósito de agua, caseta de bombeo...), dado que al tratarse de un sector consolidado no existen suelos vacantes de propiedad comunitaria-privada dentro del ámbito delimitado por las Normas.

De este modo se han incluido en el ámbito a ordenar y desarrollar como suelo rústico de asentamiento irregular.

La ordenación respecto de alineaciones de red viaria y límites exteriores de parcelas privadas respeta la realidad física existente, dado que el sector se encuentra consolidado.

Se ha hecho necesaria la apertura de nuevos viales para asegurar el acceso a las parcelas catastrales que aún no habían podido desarrollarse urbanísticamente.

TÍTULO VI.- OBRAS DE URBANIZACIÓN A DESARROLLAR

Capítulo VI.1.- Red viaria

La red viaria resultante de la Ordenación Propuesta se reperfilará y adecuará con el extendido de una capa de material procedente de operaciones de valorización (áridos reciclados) para asegurar un mejor comportamiento frente a la acción de la lluvia.

Capítulo VI.2.- Abastecimiento de agua

Para el abastecimiento de agua al ámbito se proyecta su conexión al depósito regulador municipal existente en las inmediaciones del frontón municipal.

Desde este depósito existente y por condicionantes de cota, es necesario impulsar el agua hasta un nuevo depósito regulador a construir

dentro del ámbito. Para impulsar el agua hasta el nuevo depósito se diseña una arqueta de rotura y bombeo.

Las redes de abastecimiento y distribución de agua se proyectan en polietileno de alta densidad e incluyen las acometidas domiciliarias a cada una de las parcelas y los elementos auxiliares para un correcto funcionamiento: ventosas, desagües...

Capítulo VI.3.- Red de alcantarillado de aguas residuales

La red de alcantarillado de aguas residuales se diseña de tipo separativo, es decir, únicamente conducirá aguas residuales de tipo doméstico.

Se disponen colectores, alcantarillas y ramales para dar servicio a todas las parcelas del ámbito en PVC corrugado Ø315 mm. En el diseño se incluyen las acometidas domiciliarias a las parcelas, así como los elementos auxiliares para asegurar una correcta explotación y mantenimiento: pozos de registro, pozos de limpia, pozos de resalto...

Una vez conducidas todas las aguas residuales al punto bajo del ámbito se bombean mediante un pozo de bombeo hasta la red de alcantarillado existente en el camino de Mozárbez.

Capítulo VI.4.- Suministro eléctrico

El suministro eléctrico a las parcelas del ámbito se soluciona mediante la adecuación de la conexión existente a la red aérea de suministro, de tal manera que permita la implantación de una red de media tensión para el suministro a dos centros de transformación dentro del ámbito. Desde estos centros de transformación se suministrará en baja tensión a las parcelas del ámbito.

TÍTULO VII.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Capítulo V.1.- Marco Jurídico Urbanístico

-LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

- LUCYL: Ley 5/1999, de 5 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 05-Abr-1999). Modificada por:
Ley 10/2002, de 2 de julio. (BOCyL 12-JUL-2002).
Ley 21/2002, de 27 de diciembre. (BOCyL 30-DIC-2002).
Ley 13/2003, de 23 de diciembre. (BOCyL 30-DIC-2003).
Ley 13/2005, de 27 de diciembre. (BOCyL 29-DIC-2005).
Ley 9/2007, de 27 de diciembre. (BOCyL 28-DIC-2007).
Ley 4/2008, de 15 de septiembre. (BOCyL 18-SEP-2008).
Ley 17/2008, de 23 de diciembre. (BOCyL 29-DIC-2008).
Ley 9/2010, de 30 de agosto, (BOCYL 07/09/2010).
Ley 19/2010, de 22 de diciembre, (BOCyL 23/12/2010).
Ley 1/2012, de 28 de febrero, (BOCyL 29/02/2012).
Ley 7/2014, de 12 de septiembre, (BOCyL 19/09/2014).
Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- RUCYL: Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2-Feb-2004).
Modificado por:
Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26-Dic-2005).
Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11-Oct-2006).
Decreto 6/2008, de 24 de mayo (BOCyL 25-Ene-2008).
Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17-Jul-2009).
Decreto 10/2013, de 7 de marzo, (BOCyL 13/03/2013).
Decreto 24/2013, de 27 de junio, (BOCyL 3/07/2013).
Ley 11/2013, de 23 de diciembre, (BOCyL 27/12/2013).
Decreto 32/2014, de 24 de julio, (BOCyL 28/07/2014).
Ley 7/2014, de 12 de septiembre, (BOCyL 19/09/2014).
Ley 8/2014, de 14 de octubre, (BOCyL 17/10/2014).

Capítulo VII.2- Planeamiento vigente

Se considera de aplicación como planeamiento vigente las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán aprobadas definitivamente con fecha 30 de septiembre de 2014, por acuerdo de la Comisión Territorial de

Urbanismo de Salamanca, siendo publicada dicha aprobación en el BOCyL de fecha 31 de octubre de 2014.

Capítulo VII.3.- Otras normativas de aplicación.

En materia medioambiental:

- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En materia de protección del medio cultural:

- o Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- o Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio.
- o Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Otras disposiciones Legales de obligado cumplimiento:

- o Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- o Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- o Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- o Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

TÍTULO VIII.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESI-BILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

Atendiendo a que el instrumento que se tramita es un Plan Especial de Regularización de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, en el que las infraestructuras que se pretenden desarrollar solamente resuelven el ciclo del agua y el suministro de energía eléctrica, resumiéndose las actuaciones en la red viaria a una adecuación de los caminos de tierra existentes no se consideran de aplicación las disposiciones de la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

TÍTULO IX.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Capítulo IX.1.- Sistema de actuación para las obras de urbanización

Se realizarán preferentemente por el Sistema de Compensación, si bien el sistema de actuación de fijará de manera concreta y definitiva en el Proyecto de Actuación.

Capítulo IX.2.- Compromisos para la ejecución y conservación de las obras

Plazos de obras.

Se emplearán los plazos establecidos para las diversas alternativas de Plan de Etapas.

Conservación de las obras

Una vez finalizadas las obras de urbanización por la empresa constructora designada al efecto, se hará entrega de las obras ejecutadas a la Entidad Urbanística de mantenimiento creada al efecto, para su conservación y mantenimiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, conforme se establece en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

TÍTULO X.- PLAN DE ETAPAS

En desarrollo de los requisitos contenidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la disposición en el Plan Especial de una programación de los objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, se procede a continuación a la justificación del Plan de Etapas del sector de suelo rústico de asentamiento irregular "Las Liebres" de Miranda de Azán y a la definición de la unidad de ejecución, conforme al artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

Los plazos propuestos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los que se indican a continuación:

- Debido a la particularidad del ámbito, con una estructura de la propiedad muy segmentada que dificulta la gestión, se establece que el plazo para el desarrollo de los instrumentos de gestión sea de 5 años desde la aprobación definitiva del Plan Especial
- La ejecución de las obras de edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización interior correspondientes cuando haya transcurrido al menos el 50% del plazo de ejecución de las obras de urbanización y siempre que no ocasionen perturbaciones en el programa de trabajos de éstas, estableciéndose en todo caso la condición de haber concluido las obras de urbanización con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones.
- El plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, será de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, según el artículo 49.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Salamanca, diciembre de 2016

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.1.- Generalidades

- Art. 1.- Objeto y Ámbito de aplicación
- Art. 2.- Obligatoriedad
- Art. 3.- Interpretación de las Ordenanzas

Capítulo I.2.- Terminología de conceptos

- Art. 4.- Linderos
- Art. 5.- Frente de parcela
- Art. 6.- Frente mínimo de parcela
- Art. 7.- Fondo de parcela
- Art. 8.- Rasante oficial
- Art. 9.- Fachada de la construcción. Línea de fachada
- Art. 10.- Alineación interior
- Art. 11.- Retranqueo de fachada
- Art. 12.- Retranqueo a lindero
- Art. 13.- Coeficiente de ocupación máxima de parcela
- Art. 14.- Superficie ocupada
- Art. 15.- Coeficiente de edificabilidad neta
- Art. 16.- Edificación
- Art. 17.- Edificación aislada o exenta
- Art. 18.- Edificación pareada

Art. 19.- Edificación adosada

Art. 20.- Paredes medianera y contigua. Medianería

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo II.1.- Calificación del suelo

Art. 21.- Zonas y usos

Art. 22.- Regulación de usos

Art. 23.- Uso aparcamiento

Art. 24.- Servicios urbanos e infraestructuras

Capítulo II.2.- Parcelaciones

Art. 25.- Regularización parcelaria.

Art. 26.- Plano Parcelario

Art. 27.- Agrupación de Parcelas

Art. 28.- Segregación de Parcelas

Capítulo II.3.- Gestión y ejecución del planeamiento

Art. 29.- Proyecto de actuación/regularización

Art. 30.- Proyecto de urbanización

Art. 31.- Red Viaria

Art. 32.- Red de Agua

Art. 33.- Alcantarillado

Art. 34.- Redes de Energía Eléctrica

Art. 35.- Proyectos de reparcelación

TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo III.1.- Normas generales

Art. 36.- Marco de Aplicación

Art. 37.- Licencias

Art. 38.- Proyectos

Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública

Art. 39.- Accesos a Parcelas

Art. 40.- Rampas

Art. 41.- Obras en las Parcelas

Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación

Art. 42.- Retranqueos

Art. 43.- Regulación de los patios

Art. 44.- Cerramientos de Parcela

Art. 45.- Sótanos y Semisótanos

Art. 46.- Cuerpos Volados

Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Art. 47.- Ocupación sobre parcela

Art. 48.- Superficie edificable

Art. 49.- Condiciones de los espacios libres de uso privado

Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad

Art. 50.- Protección contra incendios

Capítulo III.6.- Condiciones estéticas

Art. 51.- Generalidades

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 52.- Ordenanza Red Viaria

Art. 53.- Ordenanza Servicios Urbanos

Art. 54.- Ordenanza Vivienda Residencial

Art. 55.- Regularización de las edificaciones existentes

Art. 56.- Edificaciones fuera de ordenación

Art. 57.- Edificaciones disconformes con el planeamiento

Art. 58.- Cesión de las obras de urbanización

Art. 59.- Creación de la Entidad Urbanística de Conservación

Art. 60.- Prelación en la aplicación de normas

TÍTULO V.- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS

Art. 59.- Aplicación general de las normas

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.1.- Generalidades

Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación en el ámbito que desarrolla el "Plan Especial del sector «Las Liebres» de Miranda de Azán" así como las demás condiciones de ordenación que procedan para la regularización de la unidad de actuación de acuerdo con lo establecido en el artículo 146 Bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo a la última modificación operada por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo.

Artículo 2. OBLIGATORIEDAD

El contenido de estas Ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Artículo 3. INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las "*Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán*", remitiéndose su interpretación a los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Miranda de Azán en base a los conceptos definidos en estas ordenanzas y en la normativa urbanística vigente al efecto, especialmente, en la Disposición Adicional Única del Decreto 45/2009 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Capítulo I.2.- Terminología de conceptos

Artículo 4. LINDEROS

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 5. FRENTE DE PARCELA

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad comunitaria-privada o pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio comunitario o público susceptible de dotar de acceso a la parcela, todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Artículo 6. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan Especial, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Artículo 7. FONDO DE PARCELA

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

Artículo 8. RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

Artículo 9. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

Artículo 10. ALINEACIÓN INTERIOR

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Artículo 11. RETRANQUEO DE FACHADA

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 12. RETRANQUEO A LINDERO

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 13. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección en planta de las edificaciones, respecto de la superficie total de parcela.

Artículo 14. SUPERFICIE OCUPADA

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

Artículo 15. EDIFICABILIDAD NETA

Es la superficie máxima construible sobre rasante de parcela edificable neta.

Artículo 16. EDIFICACIÓN

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Artículo 17. EDIFICACIÓN AISLADA O EXENTA

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios abiertos. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos a todos sus linderos.

Artículo 18. EDIFICACIÓN PAREADA

Es la que está adosada por un lindero lateral común a otra construcción de parcela colindante e independiente, aplicándole los retranqueos correspondientes a los linderos restantes.

Artículo 19. EDIFICACIÓN ADOSADA

Es la que está formada por varias edificaciones juntas por sus linderos laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

Artículo 20. PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA

Se entiende por pared medianera, aquellas que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Especial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollen posteriormente la ordenación.

Capítulo II.1.- Calificación del suelo

Artículo 21. ZONAS Y USOS

Dentro del ámbito del Plan Especial se pueden distinguir las siguientes zonas por su naturaleza:

A) ZONAS LUCRATIVAS PRIVATIVAS (PARCELARIO)

Con un marcado uso residencial

B) ZONAS COMUNITARIAS DEL SECTOR

Sistema local de vías

Servicios urbanos e infraestructuras

C) ZONAS PÚBLICAS

Camino de Mozárbez

Artículo 22. REGULACIÓN DE USOS

De acuerdo a lo establecido en el art. 56 y siguientes del RUCyL y en clara consonancia con lo establecido en el art. 30 del Documento Normativo de las NUM de Miranda de Azán, se establece el siguiente régimen de usos excepcionales en el suelo de la Unidad de Actuación Las Liebres:

Usos permitidos:

Son aquellos usos compatibles con la protección otorgada de suelo rústico de asentamiento irregular y por lo tanto, no precisan de una autorización de uso excepcional, sino solamente la obtención de licencia urbanística y demás autorizaciones conforme a la legislación sectorial. Dentro de este uso se incluirían:

- Uso residencial. Vivienda unifamiliar (Se define como uso residencial aquel cuya naturaleza y efectos permite la construcción de viviendas destinadas al alojamiento de personas). Justificado en la conveniencia de regularizar y consolidar el asentamiento irregular así como la obtención de los servicios necesarios.
- Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes.
- Instalaciones recreativas privadas auxiliares a las viviendas residenciales: piscinas y pistas deportivas.

Usos sujetos a autorización,

Serían aquellos que deben obtener previamente una autorización de uso excepcional a la licencia urbanística de acuerdo al procedimiento regulado en el art. 306 y 307 del RUCyL.

- Instalaciones deportivas
- Actividades de turismo rural

Usos prohibidos:

Son aquellos que son plenamente incompatibles con la protección otorgada al suelo rústico de asentamiento irregular

- Agricultura y ganadería extensiva.
- Ganadería Intensiva (núcleo ganadero e incluso corral doméstico)

- Industria agropecuaria.
- Actividades extractivas.
- Dotaciones y equipamientos.
- Servicio de carreteras.
- Usos industriales o comerciales.

Artículo 23. APARCAMIENTO

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, bien en las bandas específicas o en las playas contiguas a las calzadas de la red viaria o bien en las zonas privadas, con espacios situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

Artículo 24. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y demás servicios esenciales. Tanto las instalaciones como los terrenos en que se ubiquen deberán ser de titularidad privada y comunitaria a la Unidad de Ejecución. Por su parte, los terrenos de implantación de la subestación y los centros de transformación de energía eléctrica serán de dominio privado para su posterior cesión a la empresa suministradora.

Capítulo II.2.- Parcelaciones

Artículo 25. REGULARIZACIÓN PARCELARIA.

Toda edificación se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto en las presentes ordenanzas.

De acuerdo a lo dispuesto en las NUM de Miranda de Azán, se permitirá la segregación de parcelas que, estando previamente deslindadas catastralmente, sean necesarias para la completa regularización de la unidad de ejecución y corrección jurídica de los efectos negativos de la ocupación.

El Proyecto de Actuación/Regularización deberá establecer de forma definitiva la relación o número de parcelas existentes en la unidad para la completa regularización de la misma.

Artículo 26. PLANO PARCELARIO

En el Plan Especial se incluye, tanto una relación pormenorizada de las fincas catastrales afectadas, como un Plano Parcelario, que permitirá identificar cada una de las parcelas que se encuentran deslindadas catastralmente previamente a la regularización.

Artículo 27. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agrupación estará sujeta a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para cada parcela deslindada.

En ningún caso, la agrupación de fincas dará derecho a su titular a sumar los derechos que para cada parcela prevé el presente Plan Especial.

Cuando las parcelas que se pretendan agrupar estén localizadas en zonas de calificación distinta, sólo se permitirá la agrupación si los usos de las distintas zonas son compatibles entre sí. En tal caso, la parcela resultante quedará sujeta a las prescripciones que establezca la ordenanza para la zona que permita el menor aprovechamiento lucrativo de entre las involucradas en la agrupación.

Artículo 28. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Una vez se redacte el Proyecto de Actuación/Regularización de la Unidad de Ejecución y se definan las parcelas resultantes de la regularización, no se permitirán nuevas segregaciones en el futuro.

La referida prohibición de nuevas segregaciones, deberá hacerse constar de forma expresa en la descripción de las parcelas regularizadas del Proyecto de Actuación/Regularización, a fin de que dicha prohibición acceda al Registro de la Propiedad.

Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento**Artículo 29. PROYECTO DE ACTUACIÓN/REGULARIZACIÓN**

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 3 del art. 146 bis del RUCyL el Plan Especial de Regularización deberá prever el procedimiento de gestión urbanística, de los habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III, que se utilizará para la ejecución del mismo.

Para la Unidad de ejecución Las Liebres de la NUM de Miranda de Azán se establece como sistema preferente o prioritario el de COMPENSACIÓN.

En consecuencia, el Proyecto de Actuación/Regularización deberá atenerse a lo dispuesto en el artículo 75 y siguientes de la Ley 4/2008, de 14 de septiembre, Medidas Sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en los preceptos concordantes del Reglamento. Este instrumento de gestión no podrá aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el presente Plan Especial que establece la ordenación detallada de la unidad de regularización.

El Proyecto de Actuación/Regularización establecerá las bases económicas y técnicas para el desarrollo y ejecución del ámbito de la Unidad de regularización. Éstas se articularán en determinaciones de carácter general; en las que se señalará el sistema de actuación, el Urbanizador, la relación de titulares catastrales y registrales de bienes y derechos afectados, los plazos máximos para cumplir los compromisos y se acreditará la capacidad económica del Urbanizador; en determinaciones sobre la urbanización, que podrán ser básicas o completas; y en determinaciones sobre reparcelación, que igualmente podrán ser básicas o completas.

Artículo 30. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

En caso de que el Proyecto de Actuación/Regularización no contenga las determinaciones completas sobre la urbanización exigida reglamentariamente, el urbanizador deberá elaborar y presentar a trámite un Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización se atenderá a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 4/2008, de 14 de septiembre, Medidas Sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y cumplirán con los preceptos aplicables del Reglamento. En todo caso, el Proyecto de Urbanización contendrá, al menos, las determinaciones establecidas en el artículo 243 del Reglamento y respetarán los criterios de urbanización contenidos en las presentes ordenanzas, si bien podrá proponer cambios o mejoras justificadamente.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Especial, los Proyectos de Urbanización deberán tener en cuenta que deben materializar un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de

Urbanización deberán realizarse atendiendo a la división en unidades de actuación y fases, si procede.

Artículo 31. RED VIARIA

Al tratarse de Suelo Rústico de asentamiento irregular no se prevé la pavimentación de los viales que dan acceso a las parcelas del ámbito, no obstante, el Proyecto de Urbanización deberá contener algún tipo de tratamiento técnico a fin de que los viales cumplan con las condiciones mínimas de accesibilidad en cualquier época del año.

Se permitirá la creación de nuevos viales sobre terrenos privativos que doten de acceso peatonal y rodado a las nuevas parcelas regularizadas.

Todos los viales de la unidad de regularización, a excepción del Camino de Mozárbez de titularidad pública, tienen la condición de suelo privado y comunitario de la unidad de regularización.

Los viales no podrán cederse al Ayuntamiento de Miranda de Azán para su mantenimiento, sino que éste corresponde exclusivamente a la entidad urbanística de mantenimiento que se cree al efecto.

Artículo 32. RED DE AGUA

Se creará una red de abastecimiento de agua basada en la conexión con el depósito regulador existente y la construcción de un nuevo depósito regulador a mayor cota, desde donde se distribuirá mediante acometidas a todas las parcelas de la Unidad de Ejecución. Este diseño de la red de abastecimiento a la Unidad de Ejecución no supondrá merma alguna en el caudal o servicio de aguas municipal.

Por lo tanto, la red de abastecimiento de agua se ajustará a las condiciones que para esta infraestructura establecen tanto las Normas Urbanísticas Municipales, como las ordenanzas surgidas del presente Plan Especial.

No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 33. ALCANTARILLADO

La red de alcantarillado, de tipo separativo, solamente permitirá la acometida de aguas residuales, no permitiendo, en ningún caso, la aportación de aguas pluviales a la red.

La red diseñada conduce todas las aguas residuales hasta un pozo de bombeo de aguas residuales que se ubica en el extremo norte de la Unidad de Ejecución, desde este pozo de bombeo las aguas residuales se transportan hasta verterlas en la red de alcantarillado municipal existente en el camino de Mozárbez.

La creación de esta red de alcantarillado se ajustará a las condiciones que para esta infraestructura establecen las Normas Urbanísticas Municipales y las ordenanzas y las ordenanzas surgidas del presente Plan Especial.

El funcionamiento de esta red no podrá suponer una merma o carga en el sistema de alcantarillado municipal, por lo que se deberá atender especialmente a los criterios que se determinen por los Servicios Técnicos municipales, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Especial.

No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 34. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de energía eléctrica se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente en esta materia, a lo que determine la compañía suministradora de la zona y a las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, así como las ordenanzas municipales en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización, debiéndose atender especialmente a los criterios que se determinen por los Servicios Técnicos municipales, respecto de los cuales tienen carácter supletorio los criterios sobre servicios urbanos que figuran en el presente Plan Especial.

- La red de media tensión (M.T.) será subterránea. La tensión en la red será la normalizada por la Compañía en la zona.
- La red de baja tensión (B.T.) también será subterránea. La tensión en la red será de 380/220 V.
- Los centros de transformación serán preferentemente prefabricados de superficie para entradas y salidas subterráneas.
- La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de seccionamiento.
- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o, en su defecto, los usuales por la compañía distribuidora.

El Proyecto de Urbanización podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 35. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

En caso de que el Proyecto de Actuación/Regularización no contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación exigidas reglamentariamente, el urbanizador deberá elaborar y presentar a trámite un Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación se atenderán a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y cumplirán con los preceptos aplicables del Reglamento. En todo caso, los Proyecto de Reparcelación contendrán, al menos, las determinaciones y documentación establecidas en los artículo 245 y 249 del Reglamento.

Los Proyectos de Reparcelación no podrán aprobarse sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo III.1.- Normas generales

Artículo 36. MARCO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación, tanto existentes como de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del Plan Especial.

Artículo 37. LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia los actos previstos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo.

Artículo 38. PROYECTOS

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública

Artículo 39. ACCESOS A PARCELAS

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m. salvo que por las dimensiones de la parcela o el uso que se de en ella, se justifique un ancho mayor o varios accesos.

El titular de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía privada-comunitaria o pública, debido a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

Artículo 40. RAMPAS

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %. Y antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 %.

Artículo 41. OBRAS EN LAS PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías privadas-comunitarias y públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El titular de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación

Artículo 42. RETRANQUEOS

Las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando los retranqueos mínimos señalados en las "Normas particulares de cada Zona" de estas Ordenanzas.

Artículo 43. REGULACIÓN DE LOS PATIOS

Se permiten patios exteriores o interiores.

Las dimensiones mínimas de estos patios permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, a la mitad de la altura si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Artículo 44. CERRAMIENTOS DE PARCELA

El límite de las parcelas en su frente y en las líneas medianeras, podrá materializarse con un cerramiento tipo consistente en un muro ciego de fábrica de bloques de hormigón prefabricados con altura no superior a dos metros.

Artículo 45. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Artículo 46. CUERPOS VOLADOS

Se admitirán cuerpos volados a una altura superior a 3 m.

Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios, no tendrán una longitud de vuelo superior a la tercera parte del retranqueo lateral.

En el cómputo de la superficie ocupada, no se tendrá en cuenta la proyección vertical de cuerpos y elementos volados.

Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Artículo 47. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA

La ocupación máxima sobre cada parcela será la menor que resulte de la aplicación de los retranqueos o del coeficiente de ocupación máxima señalado en las "Normas particulares de cada Zona".

En el cómputo de la superficie de ocupación no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros ni marquesinas.

Artículo 48. SUPERFICIE EDIFICABLE

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 40 de las NUM de Miranda de Azán, la superficie máxima edificable en cada parcela deslindada vacante es *de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (150 m2)*.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 128.2.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con lo establecido en el artículo 103.b.1º, el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento o instalaciones.

A efectos del cómputo de edificabilidad quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

- a) Los espacios cubiertos, tejavanas y otros tipos de construcciones que, aún sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc...
- b) Los sótanos y semisótanos, excepto para uso de aparcamiento e instalaciones.

Por el contrario, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- a) Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.
- b) Los parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.
- c) Los equipos de climatización exteriores
- d) Los elementos de remate superior de los edificios y los que corresponden a elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...).

Artículo 49. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Los espacios libres resultantes de los retranqueos voluntarios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 3 m.

Se podrán destinar a jardines, espacios peatonales, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para depósito o vertido de residuos y desperdicios.

Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad**Artículo 50. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en la correspondiente ordenanza municipal, en el Código Técnico de la Edificación CTE DB-SI: Seguridad en caso de incendio y demás disposiciones vigentes de obligado cumplimiento que le sean de aplicación.

Capítulo III.6.- Condiciones estéticas**Artículo 51. GENERALIDADES**

Las condiciones estéticas de la edificación estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las ordenanzas municipales.

Igualmente, toda construcción situada en el presente sector cumplirá con las siguientes disposiciones de carácter particular:

a) Materiales

Queda prohibida la utilización de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, así como el

falseamiento de los materiales empleados en fachadas visibles desde espacios públicos.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

b) Fachadas

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, o a otros espacios públicos, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía o espacio público.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

c) Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las viviendas deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) Espacios libres en interior de parcela

Los espacios libres de edificación en los frentes a calles o visibles desde la misma serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos convenientemente pavimentados, no pudiéndose, en ningún caso, destinarse a depósito de material.

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 52. ORDENANZA RED VIARIA

Condiciones de ocupación:

Los viales de acceso a las parcelas deslindadas, se realizarán sobre terrenos privados de cesión de los distintos propietarios, a excepción del Camino de Mozárbez, de titularidad pública.

Titularidad de los viales: a excepción del Camino de Mozárbez, el resto de viales, existentes y de nueva creación serán propiedad comunitaria de toda la urbanización. A este respecto del Proyecto de Actuación/Regularización que se redacte otorgará la titularidad de los mismos a la Entidad Urbanística de Mantenimiento que se cree al efecto.

Condiciones de edificabilidad: Los espacios ocupados por los viales no son edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y de las redes de instalaciones urbanas.

Condiciones de mantenimiento: Para el desarrollo de la unidad de regularización se creará una Entidad Urbanística que será la receptora de los viales privativos-comunitarios y velará por su mantenimiento en correctas condiciones de uso en cualquier estación del año.

Artículo 53. ORDENANZA SERVICIOS URBANOS

Son los espacios destinados a este fin en desarrollo del planeamiento.

Condiciones de ocupación, edificabilidad y uso: Responderán a las necesidades de cada instalación o servicio en su caso (subestación de transformación, centros de transformación, depósitos, etc.).

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las

necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En todo caso el mantenimiento de las mismas corresponderá, bien a la Entidad Suministradora o bien a la Entidad Urbanística de Mantenimiento que se cree al efecto.

Artículo 54. ORDENANZA VIVIENDA RESIDENCIAL

El artículo 40 de las NUM de Miranda de Azán establece que el Plan Especial de Regularización que se redacte en su desarrollo, es el instrumento que definirá los parámetros de ocupación, edificabilidad, altura y distancia entre edificaciones o entre edificación y límites de parcelas de uso privativo se regirán por los criterios derivados del estudio de la forma habitual del asentamiento.

De este modo y atendiendo a coordinar los criterios derivados de la forma habitual en el asentamiento y los condicionantes definidos en las NUM de Miranda de Azán, se fijan los siguientes parámetros:

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 1.000 m²
Frente mínimo: 7,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos a linderos: No se establecen. Para mayor seguridad del asentamiento, se permitirá adosar construcciones, siempre y cuando medie consentimiento expreso de los titulares de las parcelas afectadas.

Retranqueos mínimos a fachada: No se establecen, a excepción de las parcelas con frente de fachada al camino de Mozárbez que se regirán por la normativa sectorial que aplique.

Las edificaciones serán aisladas y adosadas.

| | |
|---------------------------|---|
| Ocupación máxima: | la que resulte de la edificabilidad y retranqueos |
| Edificabilidad máxima: | 150 m ² |
| Número máximo de plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 6,50 m |
| Tipo de edificación: | Vivienda residencial |

Condiciones de uso: Uso Residencial según artículo 26 de las presentes ordenanzas.

Artículo 55. REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Tal y como ya se ha manifestado existe un importante número de construcciones en el ámbito de actuación de la unidad de regularización, las cuales han quedado recogidas pormenorizadamente en el catálogo de construcciones existentes a la redacción del presente Plan Especial.

Se permitirá la regularización de todas las construcciones, siempre y cuando, cumplan las condiciones de usos permitidos y habitabilidad recogida en la legislación sectorial.

El procedimiento al efecto es, una vez aprobados los instrumentos de gestión de la unidad de regularización y ejecutadas las obras de infraestructuras en él contenidas, se levantará, por técnico competente, memoria y planos de la

construcción, donde se recoja la constatación del uso permitido y las condiciones de habitabilidad de la construcción.

Artículo 56. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

La gran mayoría de las construcciones existentes tienen un marcado carácter residencial, no obstante, existe algún tipo de construcción que obedece a usos agrícolas y/o ganaderos. Construcciones todas estas que carecen de condiciones de habitabilidad.

Todas las construcciones que incumplan el régimen de usos establecido en la presente normativa o cualquier otro condicionante de habitabilidad, de acuerdo a la legislación sectorial, serán declarados fuera de ordenación.

Artículo 57. EDIFICACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

El art. 40 de la Documentación Normativa de las NUM de Miranda de Azán establece que el Plan Especial de Regularización es el instrumento apropiado para establecer el régimen urbanístico de fuera de ordenación recogido en el art. 185 del RUCyL.

De la Memoria Informativa del presente Plan Especial, se desprende que un buen número de construcciones existentes en la unidad de regularización cuentan con la preceptiva licencia otorgada por el Ayuntamiento en el pasado. En consecuencia, son construcciones que, independientemente de que su volumen y parámetros constructivos superen a los establecidos en la presente Ordenación Detallada, no podrán ser declaradas fuera de ordenación, al contar con su preceptiva licencia otorgada en su día. En consecuencia, existe una pequeña contradicción entre la realidad histórica y la normativa recogida en las NUM de Miranda de Azán, justificada en la ausencia de un análisis pormenorizado de las construcciones existentes en la unidad de regularización.

Por su parte el artículo 144.4. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que el Plan Especial de Regularización podrá modificar alguna determinación de ordenación detallada establecida previamente en el planeamiento del término municipal. Dicha modificación deberá identificarse de forma expresa y clara.

En este sentido debe atenderse a las precarias condiciones de habitabilidad y salubridad de muchas de las construcciones existentes, circunstancias que se verían agravadas si algunas de las edificaciones se clasificaran como fuera de ordenación, dado que limitarían las actuaciones de rehabilitación y conexión a redes de servicios básicos que son necesarias acometer en las citadas edificaciones.

En consecuencia, en virtud de la potestad atribuida por el referido art. 144.4 del RUCyL y justificado en la necesidad de garantizar la regularización de las edificaciones existentes así como para lograr la habitabilidad de todas ellas y dotarlas de los servicios básicos de urbanización, se adapta el artículo 40 de las NUM de Miranda de Azán exclusivamente en el sentido de no declarar fuera de ordenación aquellas construcciones existentes a la redacción del presente Plan Especial y que superen en un 100% la superficie construida y otros parámetros urbanísticos permitidos con la presente ordenación. En consecuencia, todas las construcciones existentes a la redacción del Plan Especial que superen en más del 100% la superficie construida respecto de la permitida o incumplan algún parámetro constructivo con la nueva ordenación quedarán bajo el régimen de disconformes con el planeamiento.

Artículo 58. CESIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se prohíbe expresamente la recepción y cesión de las instalaciones u obras de urbanización que se ejecuten con motivo de la regularización de la unidad de ejecución Las Liebres al Ayuntamiento de Miranda de Azán a salvo de su potestad de Administración actuante en relación con la vigilancia, comprobación y validación de las obras de urbanización que se programen en el oportuno instrumento de gestión.

Artículo 59. CREACIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.

Los Propietarios vendrán obligados a la creación de una entidad Urbanística para la ejecución de los instrumentos de gestión de acuerdo a lo preceptuado en la presente ordenación detallada.

Los Estatutos de la referida Entidad Urbanística que se constituya deberán contemplar los mecanismos técnicos y financieros para el Mantenimiento y Conservación.

Artículo 60. PRELACIÓN EN LA APLICACIÓN DE NORMAS

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

TÍTULO V.- APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS

TÍTULO V.- APLICACIÓN GENERAL DE ESTAS NORMAS***Artículo 63. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS***

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los titulares y usuarios de las edificaciones situadas en el ámbito de este Plan Especial deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones de aplicación establecidas en la legislación vigente.

Salamanca, diciembre de 2016

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

PO-1.- PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

PO-1.1.- Calificación y usos

PO-1.2.- Suelo Público

PO-1-3.- Plano de replanteo

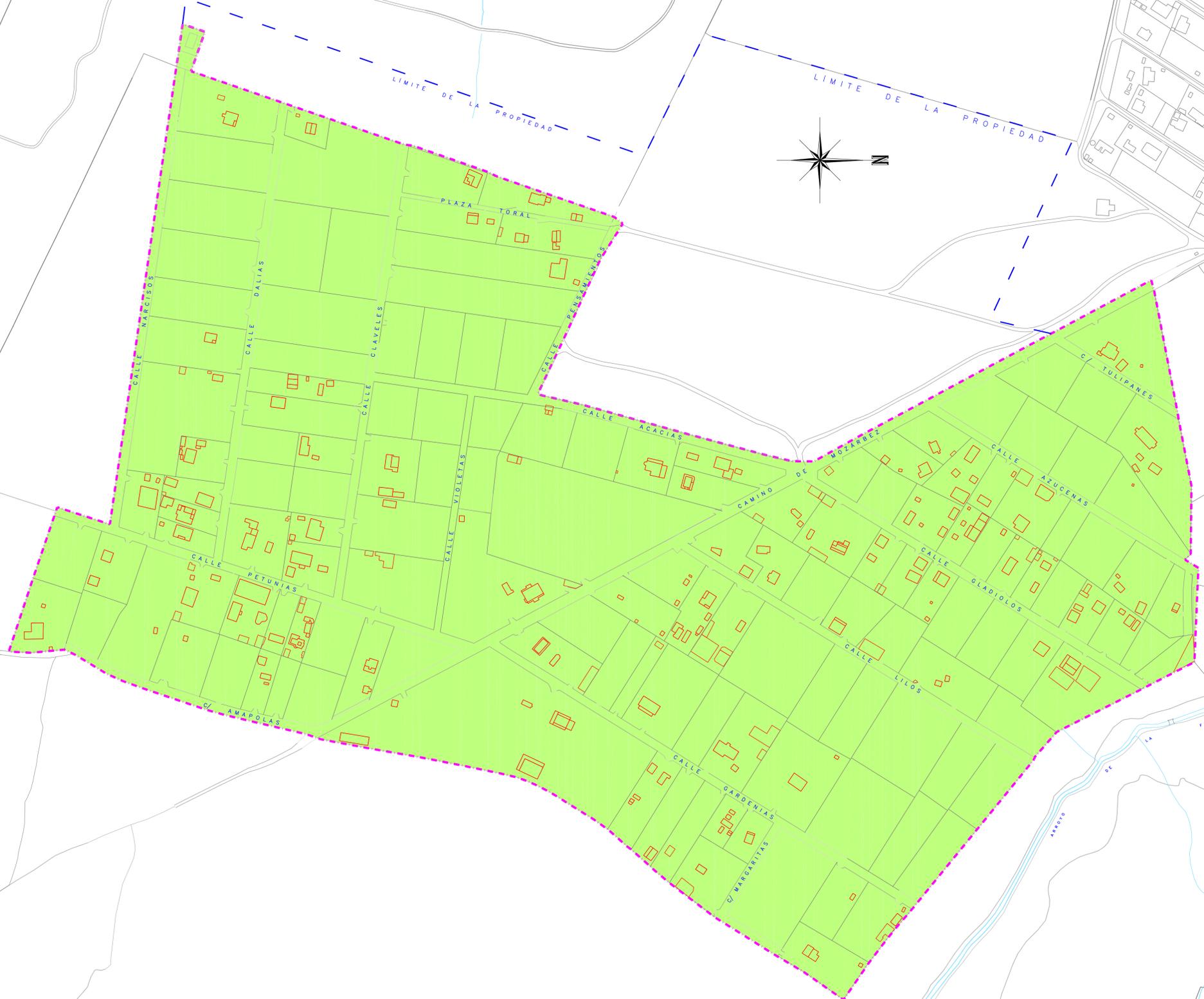
PO-2.- PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

PO-2.1.- Red viaria

PO-2.2.- Abastecimiento de agua y red de distribución

PO-2.3.- Red de alcantarillado

PO-2.4.- Energía eléctrica



LEYENDA:

 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN

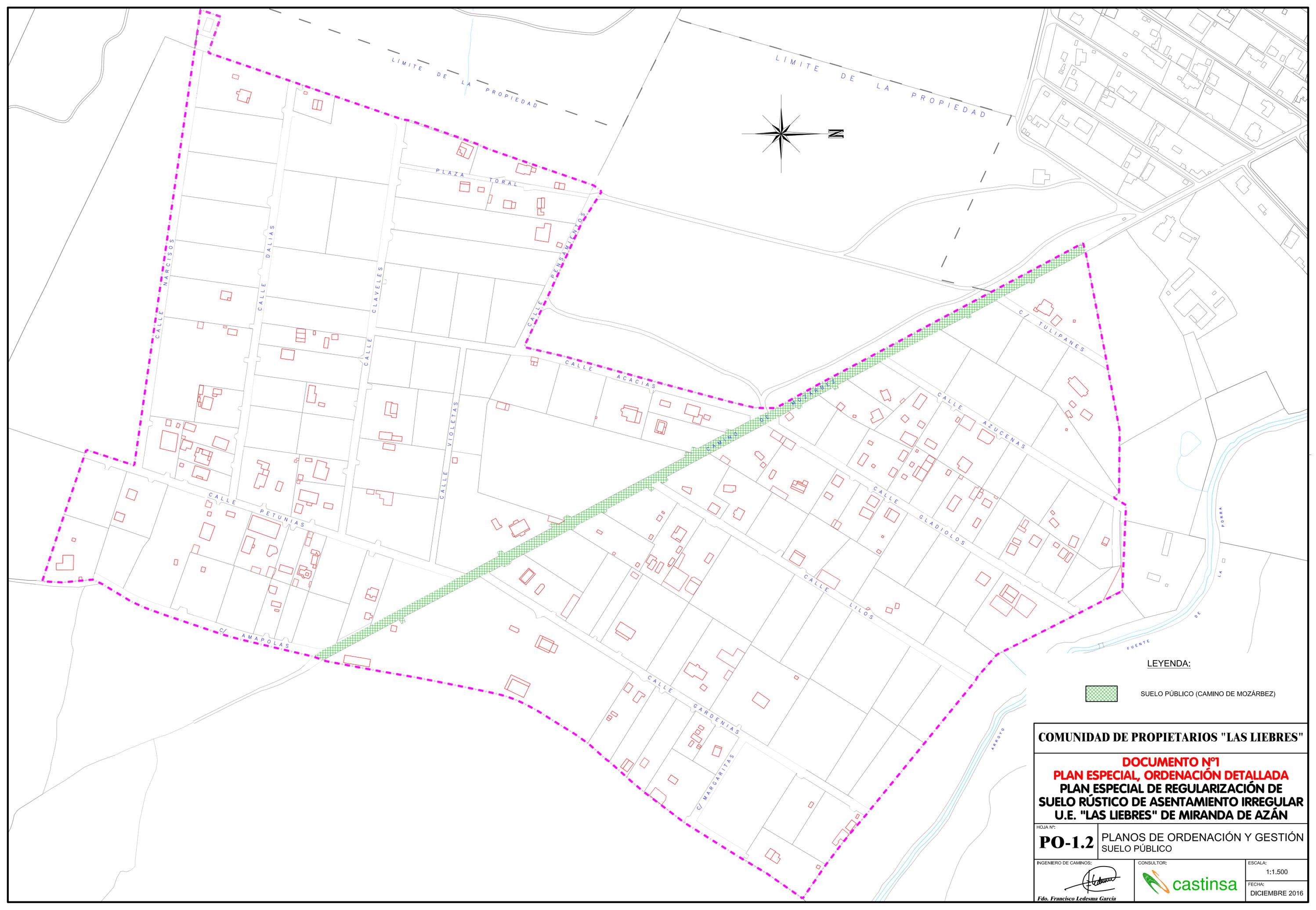
HOJA Nº: **PO-1.1** PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN CALIFICACIÓN Y USOS

INGENIERO DE CAMINOS:

 Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:
 castinsa

ESCALA: 1:2.000
 FECHA: DICIEMBRE 2016



LEYENDA:

 SUELO PÚBLICO (CAMINO DE MOZÁRBEZ)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

**DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN**

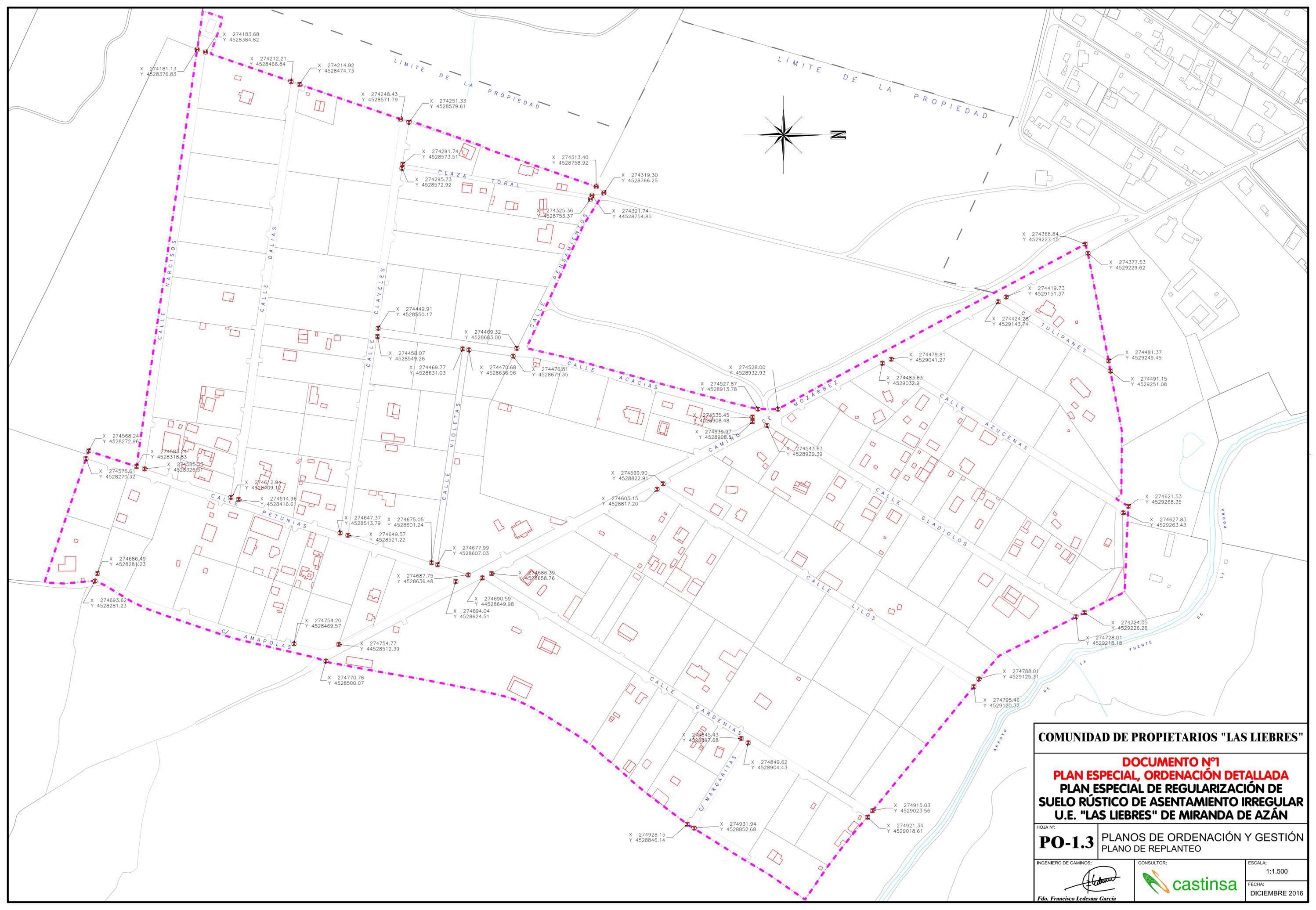
HOJA Nº: **PO-1.2** PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN SUELO PÚBLICO

INGENIERO DE CAMINOS:

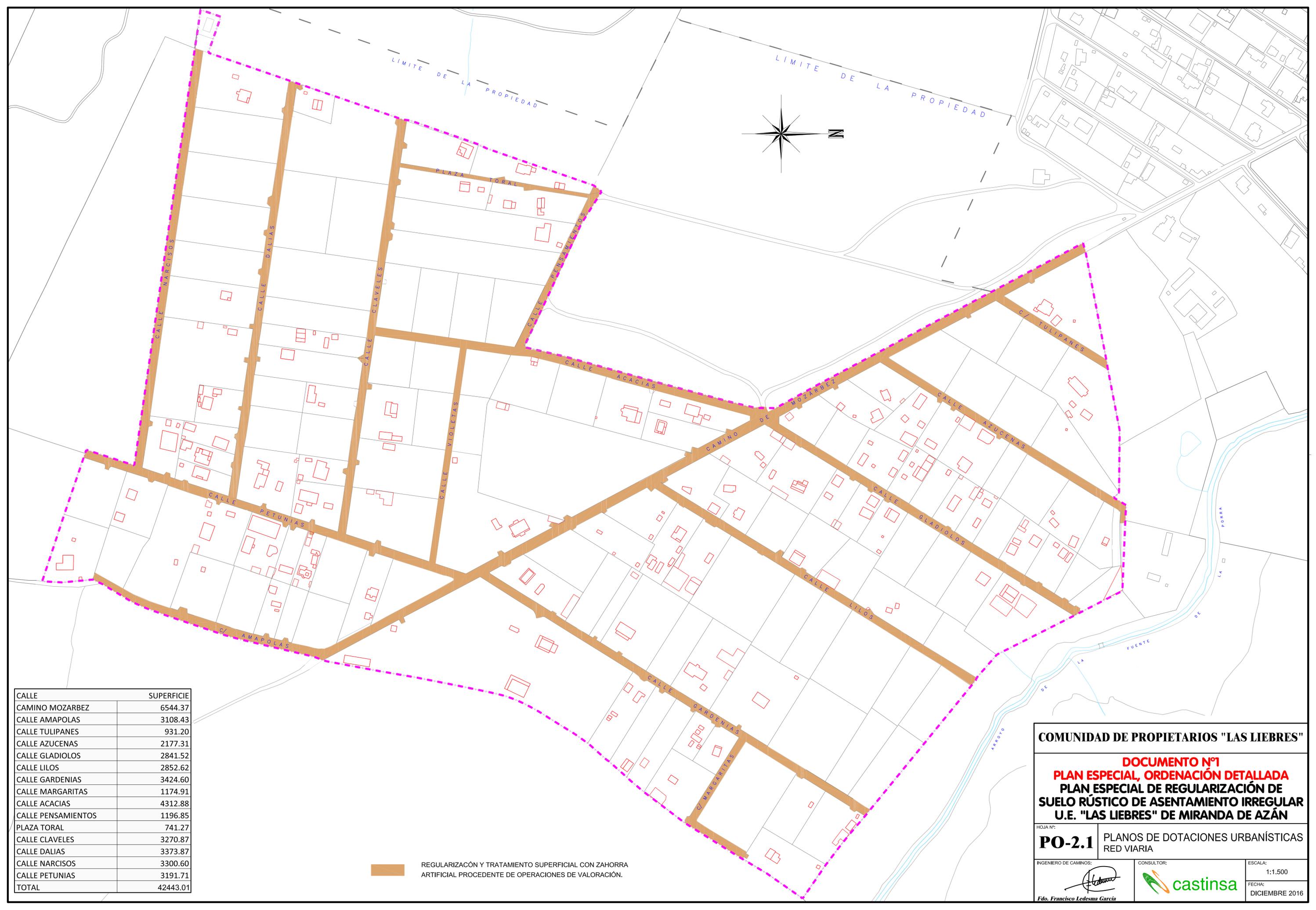
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:
 **castinsa**

ESCALA:
1:1.500
FECHA:
DICIEMBRE 2016



| | | |
|---|---------------|----------------|
| COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES" | | |
| DOCUMENTO Nº1 | | |
| PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA | | |
| PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE | | |
| SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR | | |
| U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN | | |
| HOJA Nº: | PO-1.3 | |
| INGENIERO DE CAMINOS: | | ESCALA: |
|  | | 1:1.500 |
| Fdo. Francisco Ledesma García | | CONSULTOR: |
|  | | FECHA: |
| castinsa | | DICIEMBRE 2016 |



REGULARIZACIÓN Y TRATAMIENTO SUPERFICIAL CON ZAHORRA ARTIFICIAL PROCEDENTE DE OPERACIONES DE VALORACIÓN.

| CALLE | SUPERFICIE |
|--------------------|------------|
| CAMINO MOZARBEZ | 6544.37 |
| CALLE AMAPOLAS | 3108.43 |
| CALLE TULIPANES | 931.20 |
| CALLE AZUCENAS | 2177.31 |
| CALLE GLADIOLOS | 2841.52 |
| CALLE LILOS | 2852.62 |
| CALLE GARDENIAS | 3424.60 |
| CALLE MARGARITAS | 1174.91 |
| CALLE ACACIAS | 4312.88 |
| CALLE PENSAMIENTOS | 1196.85 |
| PLAZA TORAL | 741.27 |
| CALLE CLAVELES | 3270.87 |
| CALLE DALIAS | 3373.87 |
| CALLE NARCISOS | 3300.60 |
| CALLE PETUNIAS | 3191.71 |
| TOTAL | 42443.01 |

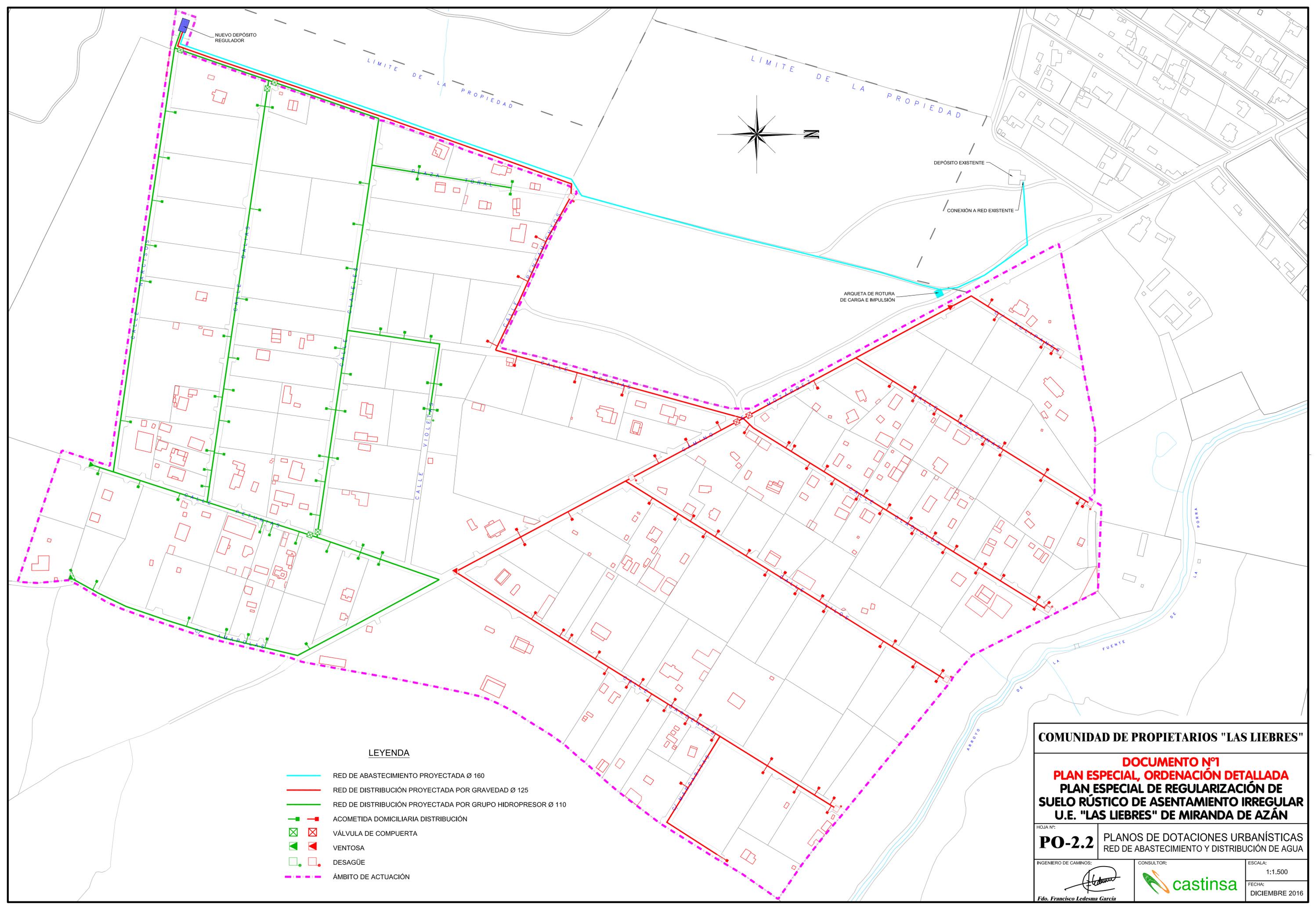
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN

HOJA Nº: **PO-2.1** PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS RED VIARIA

INGENIERO DE CAMINOS: CONSULTOR: ESCALA: 1:1.500
 FECHA: DICIEMBRE 2016

Fdo. Francisco Ledesma García



LEYENDA

- RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA Ø 160
- RED DE DISTRIBUCIÓN PROYECTADA POR GRAVEDAD Ø 125
- RED DE DISTRIBUCIÓN PROYECTADA POR GRUPO HIDROPRESOR Ø 110
- — ACOMETIDA DOMICILIARIA DISTRIBUCIÓN
- ⊠ ⊠ VÁLVULA DE COMPUERTA
- ▲ ▲ VENTOSA
- □ DESAGÜE
- - - ÁMBITO DE ACTUACIÓN

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

**DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN**

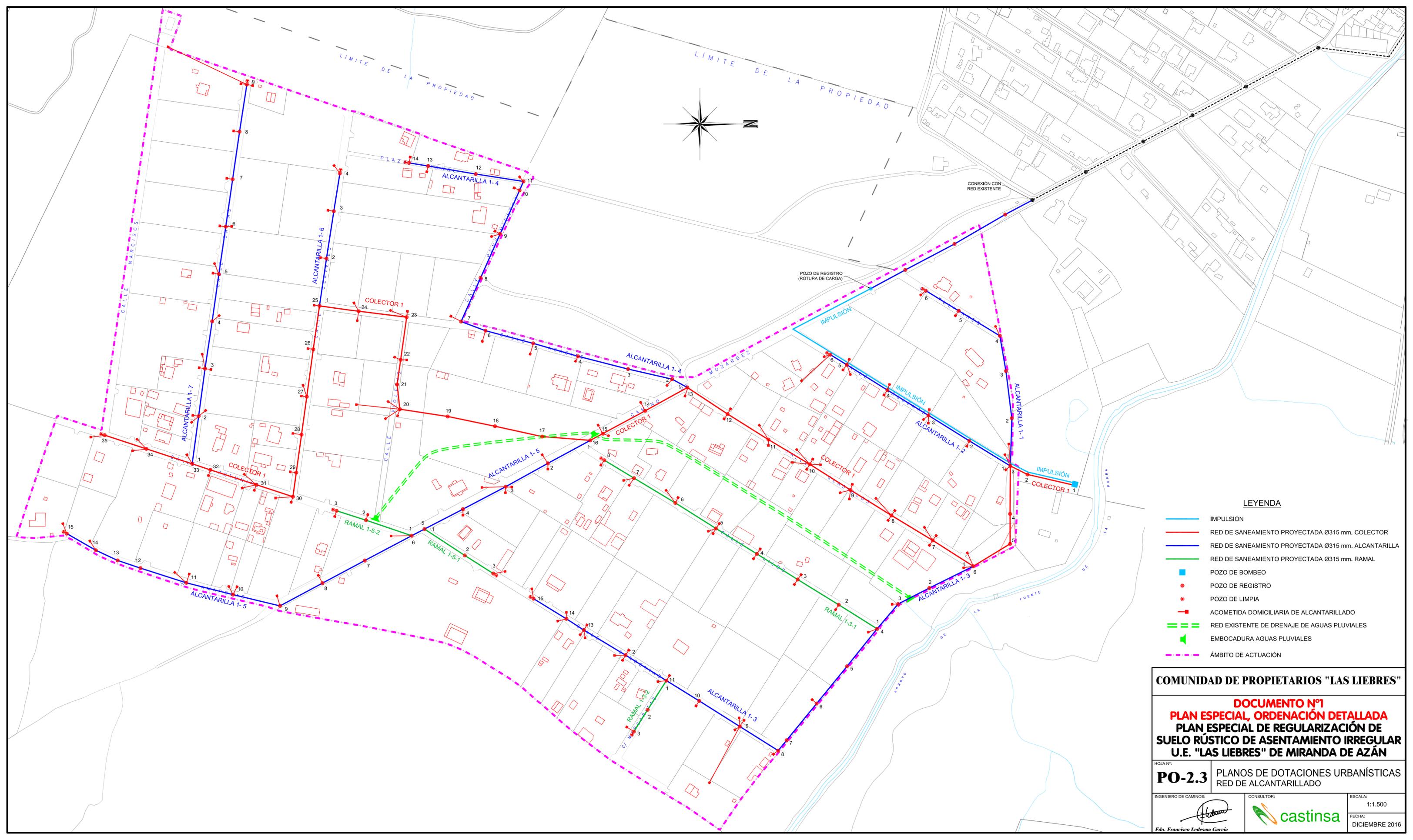
HOJA Nº: **PO-2.2** PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:
 castinsa

ESCALA:
1:1.500
FECHA:
DICIEMBRE 2016



LEYENDA

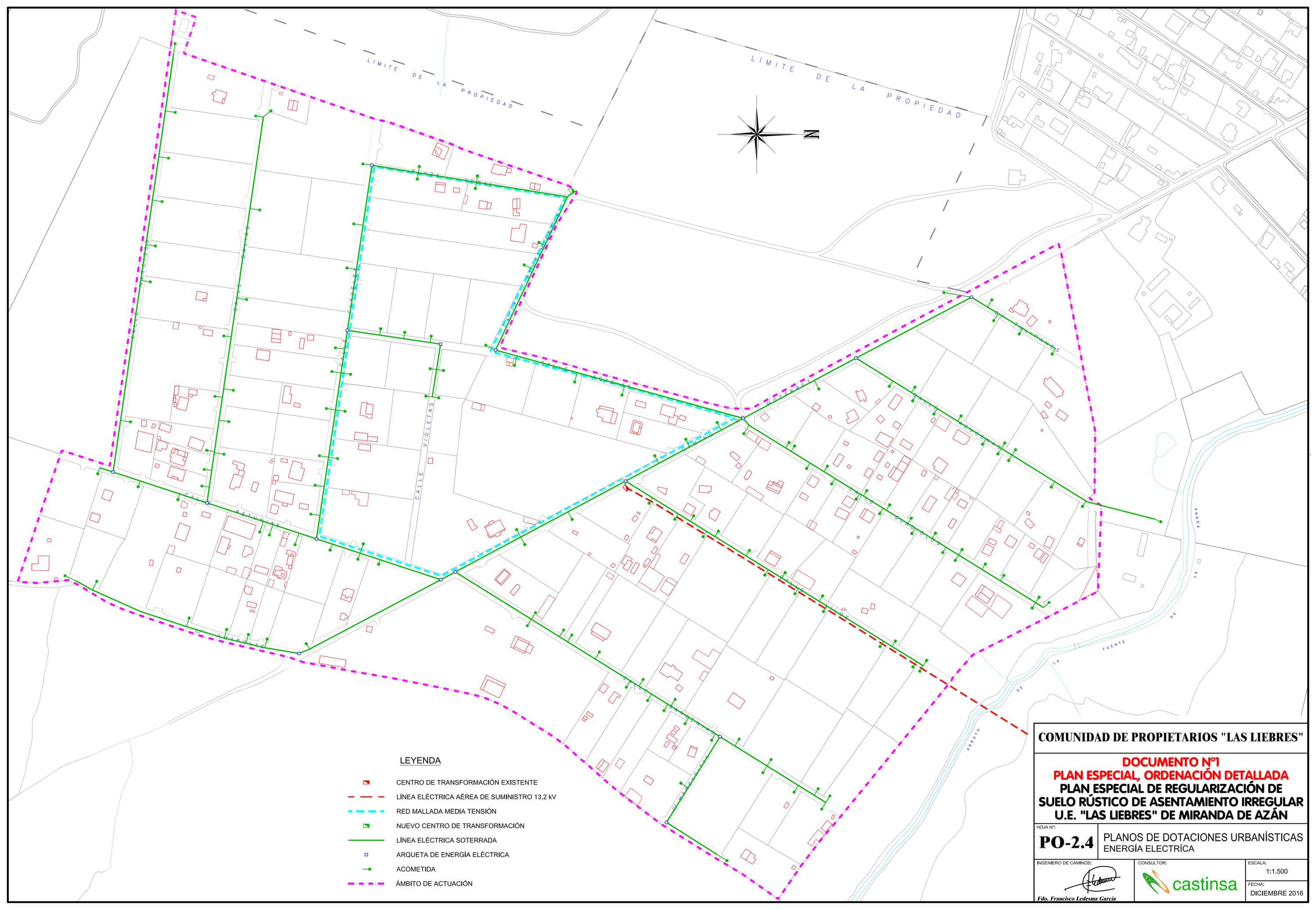
- IMPULSIÓN
- RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA Ø315 mm. COLECTOR
- RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA Ø315 mm. ALCANTARILLA
- RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA Ø315 mm. RAMAL
- POZO DE BOMBEO
- POZO DE REGISTRO
- POZO DE LIMPIA
- ACOMETIDA DOMICILIARIA DE ALCANTARILLADO
- - - RED EXISTENTE DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES
- ▶ EMBOCADURA AGUAS PLUVIALES
- - - ÁMBITO DE ACTUACIÓN

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

**DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN**

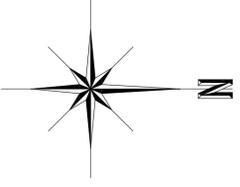
HOJA Nº: **PO-2.3** PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS
RED DE ALCANTARILLADO

| | | |
|---|---|--|
| INGENIERO DE CAMINOS:  Edo. Francisco Ledesma García | CONSULTOR:  | ESCALA: 1:1.500 FECHA: DICIEMBRE 2016 |
|---|---|--|



LÍMITE DE LA PROPIEDAD

LÍMITE DE LA PROPIEDAD



CALLE VIOLETAS

ARROYO DE LA FUENTE

LA PURBA

LEYENDA

-  CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
-  LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE SUMINISTRO 13,2 kV
-  RED MALLADA MEDIA TENSIÓN
-  NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
-  LÍNEA ELÉCTRICA SOTERRADA
-  ARQUETA DE ENERGÍA ELÉCTRICA
-  ACOMETIDA
-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN

HOJA Nº: **PO-2.4** PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS ENERGÍA ELÉCTRICA

INGENIERO DE CAMINOS:

 Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:
 **castinsa**

ESCALA:
 1:1.500
 FECHA:
 DICIEMBRE 2016

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ÍNDICE

TÍTULO I.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN

Capítulo I.1.- Red viaria y jardinería

Capítulo I.2.- Abastecimiento de agua y red de distribución

Capítulo I.3.- Red de alcantarillado

Capítulo I.4.- Energía eléctrica

Capítulo I.5.- Seguridad y salud

Capítulo I.6.- Gestión de residuos

Resumen de Presupuesto

TÍTULO II.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Capítulo II.1.- Costes de gestión

Capítulo II.2.- Costes totales

Capítulo II.3.- Viabilidad de la promoción

TÍTULO III.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo III.1.- Objeto y naturaleza del presente informe

Capítulo III.2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar

Capítulo III.3.- Valoración económica del impacto

Capítulo III.4.- Conclusiones

TÍTULO I.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN

PRESUPUESTO GENERAL

1 RED VIARIA

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|
| 1.092,654 | M³. Excavación de tierra vegetal incluido despeje y desbroce del terreno, incluso tala de árboles, arranque de tocones, retirada de cercas, carga y transporte a vertedero y posterior acopio para plantaciones de taludes. | 1,77 | 1.934,00 |
| 5.719,524 | M³. Desmante en explanación, en todo tipo de terreno sin clasificar, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero. | 3,26 | 18.645,65 |
| 250,000 | M³. Terraplén con suelo adecuado con CBR > 7 e IP < 10, procedente de préstamo, compactado, incluso preparación de la superficie, humectación y refino de taludes. | 5,95 | 1.487,50 |
| 9.210,204 | M³. Zahorra artificial procedente de operaciones de revalorización de residuos de construcción de hormigón extendida y compactada, incluso transporte, preparación de la superficie y humectación. | 19,99 | 184.111,98 |
| 33,750 | M³. Hormigón HM-20 en losas de calzada, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado. | 83,96 | 2.833,65 |
| | | Total Cap. | 209.012,78 |

PRESUPUESTO GENERAL**2 RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN**

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|---|-----------------|------------------|
| 5.039,296 | M³. Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 42.330,09 |
| 1.080,054 | M³. Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 16.222,41 |
| 3.959,242 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 8.670,74 |
| 902,450 | Ml. Tubería de polietileno alta densidad PE100, Ø160 mm. PT-10 atm., incluso parte proporcional de junta de manguito electrosoldable y piezas especiales, medios auxiliares, colocada y probada. | 19,17 | 17.299,97 |
| 2.412,088 | Ml. Tubería de polietileno alta densidad PE100, Ø125 mm. PT-10 atm., incluso parte proporcional de junta de manguito electrosoldable y piezas especiales, medios auxiliares, colocada y probada. | 12,68 | 30.585,28 |
| 1.905,248 | Ml. Tubería de polietileno alta densidad PE100, Ø110 mm. PT10 atm., incluso parte proporcional de junta de manguito electrosoldable y piezas especiales, medios auxiliares, colocada y probada. | 10,29 | 19.605,00 |
| 96,000 | Ml. Tubería de polietileno baja densidad Ø75 mm. PT-10 atm., colocada y probada. | 11,46 | 1.100,16 |
| 12,000 | Ud. Válvula de bola de paso total tipo Acuster, Ø63 mm., con cuerpo de fundición nodular, elementos internos de acero inoxidable, asiento de teflón grafitado y juntas tóricas de Vitón, incluso protección pasiva con cintas de revestimiento, colocada y probada. | 152,91 | 1.834,92 |
| 38,400 | M³. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 76,17 | 2.924,93 |
| 5,000 | Ud. Anclaje para codo de 45°, 22° 30' o 11°15', según presupuesto parcial. | 74,69 | 373,45 |

PRESUPUESTO GENERAL

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| 4,000 | Ud. Anclaje para pieza en "T", según presupuesto parcial. | 186,41 | 745,64 |
| 8,000 | Ud. Válvula de compuerta de fundición con asiento elástico, Ø100 mm. y PN-16 atm.(DIN), colocada y probada. | 156,87 | 1.254,96 |
| 10,000 | Ud. Arqueta para válvulas de compuerta <300mm, según presupuesto parcial. | 214,84 | 2.148,40 |
| 7,000 | Ud. Arqueta de desagüe, según presupuesto parcial. | 561,34 | 3.929,38 |
| 157,000 | Ud. Acometida domiciliaria a la red de distribución, con válvula de corte según presupuesto parcial. | 151,80 | 23.832,60 |
| 1,000 | Ud. Partida alzada a justificar para conexión a red y depósito existente incluso materiales, pruebas y medios auxiliares | 1.800,00 | 1.800,00 |
| 1,000 | Ud. Partida alzada a justificar para anclajes y refuerzos en la red de distribución. | 600,00 | 600,00 |
| 2,000 | Ud. Válvula de compuerta de fundición con asiento elástico, Ø150 mm. y PN-16 atm.(DIN), colocada y probada. | 256,60 | 513,20 |
| 1,000 | Ud. Filtro con cuerpo en "Y" tipo ROSS 10B de 100 mm de diámetro y PN-16 atm., con carcasa de acero al carbono y tamiz de acero inoxidable, colocado y probado | 180,30 | 180,30 |
| | | Total Cap. | 175.951,43 |

PRESUPUESTO GENERAL**3 RED DE ALCANTARILLADO****3.1. RED DE ALCANTARILLADO**

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 14.501,200 | M³. Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 121.810,08 |
| 10.809,620 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 23.673,07 |
| 2.019,220 | M³. Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 30.328,68 |
| 111,880 | M³. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 76,17 | 8.521,90 |
| 4.943,780 | Ml. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 315 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada. | 33,44 | 165.320,00 |
| 92,000 | Ud. Pozo de registro, según P.P. nº 6. | 506,69 | 46.615,48 |
| 12,000 | Ud. Pozo de limpia, según presupuesto parcial. | 820,15 | 9.841,80 |
| 156,000 | Ud. Acometida domiciliaria de saneamiento a pozo, según presupuesto parcial. | 446,24 | 69.613,44 |
| 1,000 | Ud. Partida Alzada a justificar para conexiones a la red de alcantarillado existente incluso medios auxiliares. | 1.200,00 | 1.200,00 |
| 12,000 | Ud. Pozo de resalto, según presupuesto parcial. | 1.282,37 | 15.388,44 |
| 90,000 | Ml. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 200 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada. | 17,34 | 1.560,60 |

PRESUPUESTO GENERAL

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| 1,000 | Ud. Reposición de servicios afectados en trazados de la red de alcantarillado exteriores al sector | 2.400,00 | 2.400,00 |
| | | Total Cap. | 496.273,49 |

PRESUPUESTO GENERAL

3.2. POZO DE BOMBEO

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 158,760 | M3. Excavación con entibación en zanjas y pozos en todo terreno incluso roca, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos y demás medios auxiliares. | 26,81 | 4.256,36 |
| 173,020 | M³. Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 1.453,37 |
| 2,700 | M³. Encachado de grava, colocado y compactado. | 11,51 | 31,08 |
| 1,350 | M3. Hormigón HL-150/B/20 para limpieza y nivelación, sin incluir encofrado, colocado y vibrado. | 70,80 | 95,58 |
| 39,477 | M3. Hormigón HA-30/B/20/Qa para armar en muros, sin encofrado ni acero, colocado con bomba y vibrado. | 97,93 | 3.865,98 |
| 3.157,600 | Kg. Acero especial B 500 S en redondos corrugados, colocado. | 1,17 | 3.694,39 |
| 10,000 | Ml. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 315 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada. | 33,44 | 334,40 |
| 1,000 | Ud. Embocadura para diámetro 30 cm., según presupuesto parcial. | 65,03 | 65,03 |
| 271,820 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 595,29 |
| 566,020 | Kg. Acero A-42-b en perfiles laminados y chapas, colocado y pintado. | 1,93 | 1.092,42 |
| 31,750 | M2. Faldon perimetral de chapa prelacada para colocación vertical sobre estructura metálica de perfiles, anclado y rematada, incluso material y medios auxiliares. | 26,50 | 841,38 |

PRESUPUESTO GENERAL

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 7,500 | M2. Puerta corredera para valla acceso de vehículos, sin guía superior y con pórtico lateral de sustentación y tope de cierre fabricada a base de perfiles de tubo rectangular con roldana de contacto, guía inferior con perfil U.P.N. 100 y cuadradillo macizo de 25x25 mm., ruedas torneadas de 200 mm de diámetro con rodamiento de engrase permanente, incluso p.p. de cerrojo de enclavamiento al suelo, zócalo de chapa grecada galvanizada y prelacada en módulos de 200 mm., montados a compresión y el resto de tubo rectangular de 50x20x1,5 mm., totalmente montada y en funcionamiento. | 63,91 | 479,33 |
| 3,000 | Ud. Grupo electrobomba semi axiall, marca GRUNDFOS SEV. 65.80.40 o similar, capaz de elevar un caudal de 1,00 l/seg. a una altura manométrica 28 m.c.a., con motor de 4,8 kw., con bocas de aspiración e impulsión DN-80 mm, incluso soportes, bancadas, dispositivos antivibratorios, acoples a colectores de aspiración e impulsión, bridas, tornillería y accesorios, instalado y probado. | 3.853,01 | 11.559,03 |
| 3,000 | Ud. Válvula de retención de clapeta oscilante con bridas, fabricada en hierro y bronce Ø 80 y PN16 atm.(DIN), colocada y probada, incluso acoplamiento. | 107,38 | 322,14 |
| 15,000 | Ml. Tubería de acero inoxidable de ø80 mm. incluso p.p. de uniones, anclajes y piezas especiales, colocada y probada. | 72,53 | 1.087,95 |
| 1,000 | Ud. Colector de impulsión de acero inoxidable AISI 316 de diámetro Ø 350 mm. y 4 m. de longitud, con dos ramales Ø 150 mm. para grupos y ramal de vaciado hasta desagüe, según planos, con tomas de manómetros, ventosas, codos, bridas, tornillería, anclajes y accesorios, colocado y probado. | 1.020,00 | 1.020,00 |
| 10,240 | M2. Cubierta de nave formada por chapa metálica, incluso parte proporcional de recogida de agua con canalones y bajantes, totalmente remadado y medido en planta. | 13,20 | 135,17 |

PRESUPUESTO GENERAL

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Armario de maniobra, control y automatización del sistema para 3 grupos electrobombas de 4,8 Kw. cada una con arranque progresivo, variador de velocidad, compuesto por armario metálico, seccionador 4P, material eléctrico, contactor, relé 4 contactos, sinoptico y automatización del sistema por señales de presión según nivel de agua en pozo de bombeo "Las Liebres", incluso material auxiliar, colocado y probado. | 4.427,38 | 4.427,38 |
| 1,000 | Ud. Suministro de energía eléctrica en baja tensión a los equipos de bombeo, incluso materiales, medios auxiliares, proyectos y legalizaciones, | 6.600,00 | 6.600,00 |
| 36,000 | Ml. Cerramiento con malla galvanizada de simple torsión ST-40/14, de 40x40 mm y 1.8 mm de espesor, de 2 m de altura, con suplemento de tres alambres, incluso p.p. de postes cada 3.5 m con cimiento de hormigón HM-20 de 0.50x0.50 m y zocalo corrido de 0.20x0.15 m.. | 31,25 | 1.125,00 |
| 1,000 | Ud. Polipasto mecánico, monocarril de 500 Kg, instalado, conexionado y puesto a punto. | 3.179,32 | 3.179,32 |
| 1,000 | Ud. Luminaria de armadura de fundición de aluminio, carcasa de polipropileno, reflector de aluminio inyectado y cierre de vidrio plano, tipo STR-154/CC-V de RANDINI, con lámpara de 150 W. S.A.P., incluso equipo auxiliar de ahorro de energía, instalada y probada. | 348,23 | 348,23 |
| 8,440 | M2. Piso tipo trámex en acero galvanizado, incluso parte proporcional de marco soporte en acero y accesorios, colocado. | 73,34 | 618,99 |
| | | Total Cap. | 47.227,82 |

PRESUPUESTO GENERAL

3.3. IMPULSIÓN

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| 682,500 | M³. Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 5.733,00 |
| 455,000 | MI. Tubería de fundición dúctil con junta automática flexible Ø 80 mm. K=9, PN-25 revestida interiormente con mortero de cemento, incluso p.p. de junta, colocada y probada. | 19,04 | 8.663,20 |
| 477,750 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 1.046,27 |
| 136,500 | M³. Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 2.050,23 |
| 2,000 | Ud. Ventosa bioperacional para aguas residuales Ø2", incluso dispositivo de limpieza, válvula de corte y accesorios, colocada y probada. | 1.172,03 | 2.344,06 |
| 3,000 | Ud. Arqueta para válvulas de compuerta <300mm, según presupuesto parcial. | 214,84 | 644,52 |
| 1,000 | Ud. Caudalímetro ultrasónico modelo CHRONOFLO con alimentación eléctrica instalado sobre tubería de fundición, módulo datalogger, transmisión de datos vía GPRS, , incluso materiales y medios auxiliares, verificación y piezas necesarias para su conexión, colocado y probado | 7.632,85 | 7.632,85 |
| | | Total Cap. | 28.114,13 |

PRESUPUESTO GENERAL

3.4. CONEXIÓN A RED MUNICIPAL

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| 1.100,000 | M³. Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 9.240,00 |
| 220,000 | MI. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 315 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada. | 33,44 | 7.356,80 |
| 202,840 | M³. Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 3.046,66 |
| 825,000 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 1.806,75 |
| | | Total Cap. | 21.450,21 |

PRESUPUESTO GENERAL

4 ENERGÍA ELÉCTRICA**4.1. RED DE BAJA TENSIÓN**

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|---|-----------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Suministro, instalación, prueba, puesta en marcha y legalización de las líneas, conductos, elementos auxiliares y circuitos necesarios para la distribución en baja tensión desde los centros de tensión a las acometidas de las parcelas del sector, con materiales y tipos homologados por la empresa suministradora. | 186.725,93 | 186.725,93 |

Total Cap. 186.725,93

PRESUPUESTO GENERAL

4.2. RED AÉREA DE ALTA TENSIÓN A 13,2 KV

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|---|-------------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Suministro, instalación, prueba, puesta en marcha y legalización de los materiales y elementos auxiliares para la ejecución de la línea aérea de refuerzo y conexión con la red de 13,2 KV de suministro eléctrico al sector, con materiales y configuración homologada por la compañía suministradora. | 4.809,94 | 4.809,94 |
| | | Total Cap. | 4.809,94 |

PRESUPUESTO GENERAL

4.3. RED SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN A 13,2 KV

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Suministro, instalación, prueba, puesta en marcha y legalización de los materiales y elementos auxiliares para la ejecución de la línea subterránea en alta tensión a 13,2 KV para interconexión de centros de transformación para suministro eléctrico del sector, con materiales y configuración homologados por la compañía suministradora. | 109.078,55 | 109.078,55 |

Total Cap. 109.078,55

PRESUPUESTO GENERAL

4.4. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Suministro, instalación, prueba, puesta en marcha y legalización de centros de transformación para suministro eléctrico en baja tensión al sector, incluyendo envolventes, materiales y configuraciones normalizados por la compañía suministradora, obra civil y materiales auxiliares. | 35.548,75 | 35.548,75 |
| | | Total Cap. | 35.548,75 |

PRESUPUESTO GENERAL**5 DEPÓSITO DE AGUA POTABLE****5.1. CONDUCCIONES DE CONEXIÓN**

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|---|-----------------|------------------|
| 113,300 | M ² . Rotura de pavimento existente, incluso retirada de productos a vertedero. | 4,54 | 514,38 |
| 124,680 | M ³ . Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 1.047,31 |
| 61,285 | M3. Excavación con entibación en zanjas y pozos en todo terreno incluso roca, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos y demás medios auxiliares. | 26,81 | 1.643,05 |
| 51,572 | M ³ . Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 774,61 |
| 127,085 | M ³ . Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 278,32 |
| 28,325 | M3. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 76,17 | 2.157,52 |
| 113,300 | M ² . Aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor, mezcla S-12, betún B 40/50, incluso riego imprimación ECI, extendido y consolidado en obra. | 7,47 | 846,35 |
| 159,000 | Ml. Tubería de polietileno alta densidad PE100, Ø125 mm. PT-10 atm., incluso parte proporcional de junta de manguito electrosoldable y piezas especiales, medios auxiliares, colocada y probada. | 12,68 | 2.016,12 |
| 1,000 | Ud. Ventosa trifuncional, diámetro 50 mm y PN-16, de dos cuerpos, compuesta por ventosa de llenado y vaciado, en fundición gris GG25, con flotador de plástico y cierre de goma soldada en caliente, y purgador, en fundición gris y partes internas de acero inoxidable de alta calidad, incluso collarín de toma, válvula de bola en salida y piezas necesarias para su conexión, colocada y probada. | 253,82 | 253,82 |

| PRESUPUESTO GENERAL | | | |
|----------------------------|---|-------------------|------------------|
| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
| 2,000 | Ud. Arqueta de válvulas y ventosas, según presupuesto parcial. | 245,94 | 491,88 |
| 3,000 | Ud. Pieza de PVC en codo de 90° Ø 110 mm, incluso juntas y piezas especiales, colocada y probada. | 23,12 | 69,36 |
| 3,000 | Ud. Anclaje para codo de 90°, según presupuesto parcial. | 106,74 | 320,22 |
| 1,000 | Ud. Carrete de desmontaje Ø125 mm. de acero inoxidable AISI 316 L, instalado. | 147,45 | 147,45 |
| 1,000 | Ud. Válvula de compuerta de fundición con asiento elástico, Ø100 mm. y PN-16 atm.(DIN), colocada y probada. | 156,87 | 156,87 |
| 1,000 | Ud. Contador de agua tipo Woltman Turbo de hélice axial y doble transmisión magnética de 50 mm. de diámetro y PN-16 atm., con caudal nominal de 15 m3/h., caudal máximo de 30 m3/h., caudal de transición de 3 m3/h., y caudal mínimo de 0,45 m3/h., colocado y probado | 440,16 | 440,16 |
| 4,000 | Ud. Unidad para conexión de red proyectada a red existente | 300,00 | 1.200,00 |
| 2,340 | M3. Hormigón HA-30/B/20/Qa para armar en muros, sin encofrado ni acero, colocado con bomba y vibrado. | 97,93 | 229,16 |
| 1,085 | M³. Hormigón HA-25 para armar en cimentación, colocado y vibrado, incluso encofrado. | 131,13 | 142,28 |
| 7,200 | M2. Encofrado de madera a dos caras mediante tablas y tablonés de 4 usos, incluso desencofrado, limpieza y almacenamiento | 13,56 | 97,63 |
| 280,000 | Kg. Acero especial B 400 S en redondos corrugados, colocado. | 1,06 | 296,80 |
| | | Total Cap. | 13.123,29 |

PRESUPUESTO GENERAL

5.2. DEPÓSITO REGULADOR

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 106,000 | M1. Cerramiento con malla galvanizada de simple torsión ST-40/14, de 40x40 mm y 1.8 mm de espesor, de 2 m de altura, con suplemento de tres alambres, incluso p.p. de postes cada 3.5 m con cimientado de hormigón HM-20 de 0.50x0.50 m y zocalo corrido de 0.20x0.15 m.. | 31,25 | 3.312,50 |
| 8,000 | M2. Puerta corredera para valla acceso de vehículos, sin guía superior y con pórtico lateral de sustentación y tope de cierre fabricada a base de perfiles de tubo rectangular con roldana de contacto, guía inferior con perfil U.P.N. 100 y cuadradillo macizo de 25x25 mm., ruedas torneadas de 200 mm de diámetro con rodamiento de engrase permanente, incluso p.p. de cerrojo de enclavamiento al suelo, zócalo de chapa grecada galvanizada y prelacada en módulos de 200 mm., montados a compresión y el resto de tubo rectangular de 50x20x1,5 mm., totalmente montada y en funcionamiento. | 63,91 | 511,28 |
| 434,280 | M2. Encofrado de madera a dos caras mediante tablas y tablones de 4 usos, incluso desencofrado, limpieza y almacenamiento | 13,56 | 5.888,84 |
| 1,000 | Ud. Placa de "Prohibido el paso a toda persona ajena a las instalaciones", colocada | 112,00 | 112,00 |
| 796,165 | M3. Desmonte en explanación, en terreno de tránsito, incluso preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero. | 2,91 | 2.316,84 |
| 198,000 | M³. Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 1.663,20 |
| 149,046 | M³. Encachado de grava, colocado y compactado. | 11,51 | 1.715,52 |
| 18,000 | M³. Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 270,36 |

| PRESUPUESTO GENERAL | | | |
|----------------------------|--|-----------------|------------------|
| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
| 89,430 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 195,85 |
| 117,090 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material procedente de préstamo, compactado. | 2,78 | 325,51 |
| 34,000 | MI. Tubería de polietileno alta densidad PE100, Ø 200 mm. PT-10 atm., incluso parte proporcional de junta de manguito electrosoldable y piezas especiales, colocada y probada. | 28,37 | 964,58 |
| 2,000 | Ud. Carrete de desmontaje Ø200 mm. de acero inoxidable AISI 316L, instalado. | 249,04 | 498,08 |
| 5,000 | Ud. Carrete de desmontaje Ø125 mm. de acero inoxidable AISI 316 L, instalado. | 147,45 | 737,25 |
| 53,500 | MI. Tubería de polietileno alta densidad PE100, Ø125 mm. PT-10 atm., incluso parte proporcional de junta de manguito electrosoldable y piezas especiales, medios auxiliares, colocada y probada. | 12,68 | 678,38 |
| 11,364 | M3. Hormigón HL-150/B/20 para limpieza y nivelación, sin incluir encofrado, colocado y vibrado. | 70,80 | 804,57 |
| 56,820 | M³. Hormigón HA-25 para armar en cimentación, colocado y vibrado, incluso encofrado. | 131,13 | 7.450,81 |
| 106,718 | M3. Hormigón HA-30/B/20/Qa para armar en muros, sin encofrado ni acero, colocado con bomba y vibrado. | 97,93 | 10.450,89 |
| 1,008 | M3. Hormigón HA-30/B/20/Qa para armar en vigas, no incluye ni encofrado ni acero, colocado y vibrado. | 110,09 | 110,97 |
| 28.542,198 | Kg. Acero especial B 400 S en redondos corrugados, colocado. | 1,06 | 30.254,73 |
| 86,800 | MI. Cinta de PVC de 22 cm. de anchura incluso juntas entre piezas, colocada. | 13,26 | 1.150,97 |
| 4,000 | Ud. Pieza especial plana en L de cinta de PVC de 22 cm. de anchura, colocada. | 35,51 | 142,04 |

| PRESUPUESTO GENERAL | | | |
|----------------------------|--|-----------------|------------------|
| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
| 4,000 | Ud. Pieza especial plana en T de cinta de PVC de 22 cm. de anchura, colocada. | 37,93 | 151,72 |
| 3,360 | M2. Fábrica de ladrillo macizo de 1 pie, tomado con mortero de cemento M-160 (1:3). | 47,29 | 158,89 |
| 117,090 | M2. Forjado de placa alveolada aligerada prefabricada de hormigón pretensado de canto 22 cm. en piezas de 1,20 m de ancho, con capa de compresión de hormigón HA-30/B/20/Qa, para una luz máxima de 5 m y una carga total de forjado de 700 kg/m ² , incluso pp. de negativos y conectores, encofrado, desencofrado, vertido, vibrado, curado de hormigón, con ayuda de grúa telescópica para montaje, terminado según EHE-08 y DB-SE-AE. Medición según línea exterior sin descontar huecos menores de 5 m ² . No incluye p.p. de vigas ni de pilares | 47,89 | 5.607,44 |
| 117,090 | M2. Cubierta no visible, formada por capa de hormigón ligero para formación de pendientes, tela asfáltica y capa de gravilla de 4 cm. de espesor, incluso p.p. de mechinal, colocada. | 13,22 | 1.547,93 |
| 104,000 | Ud. Imposta prefabricada de hormigón tipo HP-35/10/B/I, de 50 cm de largo por 70 cm de alto y 15 cm de espesor, con armadura B-500 S, 12 redondos longitudinales de Ø8 mm y 6 (3+3) estribos de Ø6 mm por pieza, incluso pieza de anclaje longitudinal superior e inferior de angular de acero S-275 JR con perforaciones cada 5 cm para inserción de taco y tornillo metálico Ø10 mm, medios auxiliares, colocada y probada | 26,87 | 2.794,48 |
| 24,500 | Ml. Junta cartón embreado de 40 cm. de anchura, colocada. | 2,75 | 67,38 |
| 84,540 | M2. Enfoscado, maestreado y fratasado con mortero de cemento en paramentos verticales y horizontales | 12,21 | 1.032,23 |
| 7,000 | M2. Carpintería metálica de acero galvanizado en puertas y ventanas, incluso herrajes, p.p. de cerco, pintura y medios auxiliares, colocada. | 73,35 | 513,45 |

PRESUPUESTO GENERAL

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 2,400 | M2. Reja metálica en ventana formada por barrotes Ø12 a 20x20 cm. y tela metálica mosquitera, incluso bastidor, minio y pintura, colocada. | 20,51 | 49,22 |
| 1,440 | M2. Piso tipo trámex en acero galvanizado, incluso parte proporcional de marco soporte en acero y accesorios, colocado. | 73,34 | 105,61 |
| 22,000 | MI. Escalera metálica en acero inoxidable AISI 316-L de 40 cm. de anchura y peldaño entre 30 cm. en acero INOX AISI 316 L de cuadradillo de 50x20x1.5 mm. de espesor, apta para ambientes húmedos, para subida y bajada desde la cámara de llaves al vaso, con estructura de protección en forma de tubo de hombre formada por chapas de acero inoxidable AISI 316-L soldadas, anclada y colocada. | 47,59 | 1.046,98 |
| 18,000 | MI. Tubería perforada abovedada de PVC Ø110 mm., colocada y probada, incluso p.p. de piezas especiales. | 5,44 | 97,92 |
| 22,000 | MI. Tubería de polietileno baja densidad Ø50 mm. PT-6 atm., colocada y probada. | 6,35 | 139,70 |
| 6,000 | Ud. Válvula de compuerta de fundición Ø100 mm. y PN-16 atm.(DIN), colocada y probada. | 109,44 | 656,64 |
| 2,000 | Ud. Válvula de compuerta de fundición con cierre de asiento elástico, Ø200 mm. y PN-16 atm.(DIN), colocada y probada. | 422,41 | 844,82 |
| 2,000 | Ud. Válvula de cierre accionada por piloto flotador a distancia con sistema de apertura diferenciada, tipo Griswold, de 3" de diámetro (80 mm.) y PN-6 atm., incluso cubeta de tranquilización en acero inoxidable, piezas especiales y anclajes | 1.137,01 | 2.274,02 |
| 1,000 | Ud. Filtro con cuerpo en "Y" tipo ROSS 10B de 65 mm de diámetro y PN-16 atm., con carcasa de acero al carbono y tamiz de acero inoxidable, colocado y probado | 118,35 | 118,35 |

PRESUPUESTO GENERAL

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Válvula reductora de presión, tipo Ramus Redar LR10, de 65 mm de diámetro. y PN-16 atm, capaz para mantener automáticamente una presión de salida constante independientemente de la presión de entrada a la válvula, incluso manómetros de glicerina en las tomas de entrada y salida, colocada, regulada y probada | 976,93 | 976,93 |
| 2,000 | Ud. Colador de chapa perforada Ø 125 mm en acero INOX AISI 316 L y luz de paso Ø 5 mm. colocado | 86,97 | 173,94 |
| 2,000 | Ud. Pasamuros de acero soldado Ø 125, e=3,25 | 89,33 | 178,66 |
| 4,000 | Ud. Pasamuros de acero soldado Ø 200 mm. y 4,50 mm. de espesor, con brida de estanqueidad, colocado | 111,77 | 447,08 |
| 1,000 | Ud. Partida alzada a justificar para conexión con red eléctrica existente. | 600,00 | 600,00 |
| 1,000 | Ud. Embocadura para diámetro 30 cm., según presupuesto parcial. | 65,03 | 65,03 |
| 15,000 | Ml. Tubería de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, diámetro nominal 315 mm, rigidez anular nominal 8 kN/m ² , colocada. | 39,56 | 593,40 |
| 13,680 | M3. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 76,17 | 1.042,01 |
| 1,000 | Ud. Equipo hidropresor capaz para alimentar la red con un caudal de 22 m ³ /h. a 37 m.c.a., incluyendo tres grupos electrobomba vertical KSB-ITUR MOVITEC V15B/3 o equivalente en configuración 2+1, con capacidad individual de 11 m ³ /h. a 37 m.c.a. cada uno, calderín de acero galvanizado de 100 l., cuadro de mando y protección, presostatos, inyector, tuberías de acero galvanizado, valvulería, acometida en B.T., accesorios, medios auxiliares, totalmente instalado y probado. | 7.587,18 | 7.587,18 |

PRESUPUESTO GENERAL

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|---|-----------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Partida alzada para la instalación del sistema de telecontrol del depósito con la arqueta de rotura de carga, instalación de una antena para reforzar la cobertura GPRS de la zona y programación del equipo para adaptarlo a las nuevas condiciones de funcionamiento, probado y funcionando | 2.985,00 | 2.985,00 |
| 5,000 | Ud. Pozo de registro, según P.P. nº 6. | 506,69 | 2.533,45 |
| 1,000 | Ud. Instalación de electricidad en cámara de válvulas, con caja de acometida, distribución bajo tubo corrugado de polietileno para conducción de cables, puntos de luz con regletas portalámparas y luminaria protectora, interruptores, portalámparas, red de tierras, alumbrado de emergencia y medios auxiliares. | 550,00 | 550,00 |
| 1,000 | Ud. Equipo digital para control y dosificación proporcional de cloro libre con bomba dosificadora de caudal constante y bomba de recirculación para lectura y elevación. Con sonda amperiométrica, portasonda y sensor de caudal. Depósito para hipoclorito de 220 l, capacidad de tratamiento 4 l/s. Alimentación eléctrica en corriente continua, conectado con el sistema de telecontrol del depósito, colocado y probado. | 4.462,54 | 4.462,54 |
| 4,000 | Ud. Sensor de nivel eléctrico con transmisión de señal mediante cable, incluso medios de anclaje a pared y parte proporcional de cable hasta sistema de telecontrol, conectado con el sistema de telecontrol del depósito, colocado y probado. | 51,66 | 206,64 |
| 2,000 | Ud. Grifo toma muestras en acero AISI 316 L de Ø3/4", colocado | 59,85 | 119,70 |
| 1,000 | Ud. Sumidero sifónico de PVC de salida horizontal de 125 mm de diámetro, con rejilla plana de polipropileno de 300 x 300 mm | 92,50 | 92,50 |

PRESUPUESTO GENERAL

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| 4,000 | Ud. Sumidero sifónico para cubierta en PVC con salida horizontal de 200x200 mm., incluso p.p. de desagüe hasta mechina, instalado y probado. | 61,36 | 245,44 |
| | | Total Cap. | 109.621,45 |

PRESUPUESTO GENERAL

5.3. ACCESO AL DEPÓSITO

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-------------------|---|-----------------|------------------|
| 64,155 | M3. Desbroce del terreno con medios mecánicos, incluso carga y transporte de material sobrante a lugar de utilización. | 2,17 | 139,22 |
| 164,772 | M3. Desmote en explanación, en tierra, incluso preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero. | 0,80 | 131,82 |
| 76,986 | M3. Pedraplén con material procedente de préstamo, extendido y asentado, preparación de la superficie de asiento y transporte con un promedio de hasta 40 Km de distancia. | 13,59 | 1.046,24 |
| 76,986 | M ³ . Zahorra artificial procedente de operaciones de revalorización de residuos de construcción de hormigón extendida y compactada, incluso transporte, preparación de la superficie y humectación. | 19,99 | 1.538,95 |
| 1,000 | Ud. Paso salvacunetas con tubo de hormigón vibrado Ø50 cm, incluso boquillas, refuerzo de hormigón y mallazo para reparo de esfuerzos totalmente terminado | 1.547,45 | 1.547,45 |
| 1,000 | Ud. Placa reflexiva tipo R-2 (STOP) de 90 cm., incluso colocación y anclaje. | 141,66 | 141,66 |
| 10,000 | ml. Desmontaje de barrera de seguridad semirrígida | 6,15 | 61,50 |
| 18,000 | ml. Colocación de barrera de seguridad nueva tipo BMSNA/4/120b, incluso parte proporcional de poste, captafaros, tornillería, separadores, conectores y elementos de unión, hincada con postes tubulares cerrados de 1,50 m de longitud separados 4 metros, totalmente colocada | 18,21 | 327,78 |
| Total Cap. | | | 4.934,62 |

PRESUPUESTO GENERAL**5.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 10,000 | Ud. Línea subterránea XZ1 (S) 0,6/1 KV 4 x 50 mm ² Al, instalada en zanja entubada, incluso p.p. de verificaciones y ensayos según MT 2.33.15 de Iberdrola. Instalada. | 9,18 | 91,80 |
| 1,000 | Ud. Pica de acero para toma de tierra, con recubrimiento de cobre electrolítico de 2 m de longitud y 14,6 mm de diámetro, incluso grapa, material auxiliar y aislamiento de la conexión, colocada. | 62,49 | 62,49 |
| 2,000 | Ud. Terminal bimetálico para cable 4x50 (3Fases + Neutro) | 37,47 | 74,94 |
| 1,000 | Ud. Paso aéreo/subterráneo de líneas de baja tensión incluyendo: Tubo de PVC reforzado de 3/5 metros de altura 190 mm de diámetro, abrazaderas, manguito termorretráctil, marcado de línea y conexionado a la instalación existente. | 137,06 | 137,06 |
| 1,000 | Ud. Entronque y trabajos en línea aérea de Baja Tensión realizados por empresa homologada, incluso materiales, medios auxiliares y legalización | 6.600,00 | 6.600,00 |
| 10,000 | Ml. Multitubo 4x40mm para cables de control y multimedia | 5,40 | 54,00 |
| 10,000 | Ml. Tubería de Polietileno alta densidad, Ø 110 mm., corrugado exterior y liso interiormente para conducción de cables eléctricos, incluso alambre guía de acero galvanizado colocado. | 2,29 | 22,90 |
| 4,500 | M ³ . Excavación en zanjas en todo tipo de terreno sin clasificar, transporte de productos sobrantes a vertedero, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 8,40 | 37,80 |
| 1,575 | M ³ . Relleno de zanjas y pozos con material procedente de préstamo, compactado. | 2,78 | 4,38 |
| 2,025 | M ³ . Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 30,42 |

PRESUPUESTO GENERAL

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| 0,900 | M3. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 76,17 | 68,55 |
| | | Total Cap. | 7.184,34 |

PRESUPUESTO GENERAL**6 ARQUETA DE ROTURA DE CARGA Y EQUIPOS DE BOMBEO**

| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
|-----------------|--|-----------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Arqueta de 18 m3 y caseta para equipos de bombeo, según presupuesto parcial. | 10.674,05 | 10.674,05 |
| 15,000 | MI. Tubería de acero inoxidable de ø150 mm. incluso p.p. de uniones, anclajes y piezas especiales, colocada y probada. | 127,87 | 1.918,05 |
| 1,000 | Ud. Armario de maniobra, control y automatización del sistema para 2 grupos electrobombas de 2,2 Kw. cada una con arranque progresivo, variador de velocidad, compuesto por armario metálico, seccionador 4P, material eléctrico, contactor, relé 4 contactos, sinoptico y automatización del sistema por señales de presión según nivel de agua en nuevo depósito regulador "Las Liebres" y en arqueta de rotura de carga, incluso material auxiliar, colocado y probado. | 2.162,93 | 2.162,93 |
| 2,000 | Ud. Manómetro de glicerina de 80 mm. de esfera, conexión de Ø 1/2", provista de llave y rango de medida de 0 a 10 Kp/cm2, colocado y probado. | 67,98 | 135,96 |
| 1,000 | Ud. Válvula de retención de clapeta oscilante con bridas, fabricada en hierro y bronce Ø150 y PN- 16 atm.(DIN), colocada y probada, incluso acoplamiento. | 217,39 | 217,39 |
| 2,000 | Ud. Carrete de desmontaje Ø150 mm. de acero inoxidable 18/8, instalado. | 197,95 | 395,90 |
| 1,000 | Ud. Válvula de cierre accionada por piloto flotador a distancia con sistema de apertura diferenciada, tipo Griswold, de 3" de diámetro (80 mm.) y PN-6 atm., incluso cubeta de tranquilización en acero inoxidable, piezas especiales y anclajes | 1.137,01 | 1.137,01 |
| 1,000 | Ud. Filtro con cuerpo en "Y" tipo ROSS 10B de 100 mm de diámetro y PN-16 atm., con carcasa de acero al carbono y tamiz de acero inoxidable, colocado y probado | 180,30 | 180,30 |

| PRESUPUESTO GENERAL | | | |
|----------------------------|---|-----------------|------------------|
| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
| 1,000 | Ud. Filtro con cuerpo en "Y" tipo 10B de 150 mm de diámetro y PN-16 atm., con cuerpo de fundición gris y tamiz de acero inoxidable, incluso piezas necesarias para su conexión, colocado y probado | 484,85 | 484,85 |
| 1,000 | Ud. Válvula limitadora de caudal de cartuchos de acero inoxidable preregulados, modelo Wafer-Griswold o similar de 125 mm. de diámetro y PN-16 atm., capaz para mantener automáticamente un caudal máximo constante independientemente de la presión en la conducción, incluso piezas necesarias para su conexión, colocada, regulada y probada | 1.310,66 | 1.310,66 |
| 1,000 | Ud. Contador de agua tipo Woltmann de chorro único, transmisión magnética y esfera seca, de clase C, de 100 mm. de diámetro y PN-16 atm., con caudal nominal de 60 m ³ /h., incluso verificación y piezas necesarias para su conexión, colocado y probado | 964,15 | 964,15 |
| 1,000 | Ud. Suministro de energía eléctrica en baja tensión a los equipos de bombeo, incluso materiales, medios auxiliares, proyectos y legalizaciones, | 6.600,00 | 6.600,00 |
| 2,000 | Ud. Grupo electrobomba vertical, marca ITUR VLX2/2/2,2 o similar, capaz de elevar un caudal de 4,44 l/seg. a una altura manométrica 24 m.c.a., con motor de 2,2 kw., con bocas de aspiración e impulsión DN-50 mm, incluso soportes, bancadas, dispositivos antivibratorios, acoples a colectores de aspiración e impulsión, bridas, tornillería y accesorios, instalado y probado. | 2.324,55 | 4.649,10 |
| 20,000 | Ml. Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 200 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm ² , colocada y probada. | 17,34 | 346,80 |
| 57,600 | M ³ . Excavación en zanjas y pozos en terreno de tránsito. | 7,48 | 430,85 |
| 9,600 | M ³ . Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 15,02 | 144,19 |

| PRESUPUESTO GENERAL | | | |
|----------------------------|---|-----------------|------------------|
| Medición | Designación de la unidad de obra | Precio € | Importe € |
| 19,200 | M³. Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 2,19 | 42,05 |
| 1,000 | Ud. Embocadura para diametro 30 cm., según presupuesto parcial. | 65,03 | 65,03 |
| 48,000 | MI. Cerramiento con malla galvanizada de simple torsión ST-40/14, de 40x40 mm y 1.8 mm de espesor, de 2 m de altura, con suplemento de tres alambres, incluso p.p. de postes cada 3.5 m con cimiento de hormigón HM-20 de 0.50x0.50 m y zocalo corrido de 0.20x0.15 m.. | 31,25 | 1.500,00 |
| Total Cap. | | | 33.359,27 |

PRESUPUESTO GENERAL

7 MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|---|-------------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Presupuesto de seguridad y salud, según anejo a la memoria. | 16.232,00 | 16.232,00 |
| | | Total Cap. | 16.232,00 |

PRESUPUESTO GENERAL

8 MEDIDAS PARA GESTIÓN DE RESIDUOS

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|---|-------------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Presupuesto de gestión de residuos, según anejo a la memoria. | 13.620,00 | 13.620,00 |
| | | Total Cap. | 13.620,00 |

PRESUPUESTO GENERAL

9 CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS

| <u>Medición</u> | <u>Designación de la unidad de obra</u> | <u>Precio €</u> | <u>Importe €</u> |
|-----------------|---|-------------------|------------------|
| 1,000 | Ud. Presupuesto para control de calidad de las obras, según anejo a la memoria. | 6.810,00 | 6.810,00 |
| | | Total Cap. | 6.810,00 |

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTOS

| <u>Capítulo</u> | <u>Título</u> | <u>Presupuesto</u> |
|---|--|---------------------|
| 1 | RED VIARIA | 209.012,78 |
| 2 | RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN | 175.951,43 |
| 3 | RED DE ALCANTARILLADO | 593.065,65 |
| 4 | ENERGÍA ELÉCTRICA | 336.163,17 |
| 5 | DEPÓSITO DE AGUA POTABLE | 134.863,70 |
| 6 | ARQUETA DE ROTURA DE CARGA Y EQUIPOS DE BOMBEO | 33.359,27 |
| 7 | MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD | 16.232,00 |
| 8 | MEDIDAS PARA GESTIÓN DE RESIDUOS | 13.620,00 |
| 9 | CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS | 6.810,00 |
| TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | | 1.519.078,00 |

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la cantidad de:

Un millón quinientos diecinueve mil setenta y ocho euros.

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTOS

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

| | |
|---|---------------------|
| TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | 1.519.078,00 |
| 13,00 % GASTOS GENERALES | 197.480,14 |
| 6,00 % BENEFICIO INDUSTRIAL | 91.144,68 |
| VALOR ESTIMADO DE CONTRATO | 1.807.702,82 |
| 21,00 % IVA | 379.617,59 |
| TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN | 2.187.320,41 |

Asciende el presente presupuesto base de licitación a la expresada cantidad de:

Dos millones ciento ochenta y siete mil trescientos veinte euros con cuarenta y un cents.

Salamanca, 16 de Diciembre de 2016

EL AUTOR DEL PROYECTO

Fdo: Francisco Ledesma García.
Ingeniero de Caminos, CC. y PP.

TÍTULO II.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

TÍTULO II.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A los costes de ejecución de las obras de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, estudios y ensayos técnicos, que implica todo el proceso de desarrollo de proyectos, dirección de obra y planes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, incluso control de calidad e indemnizaciones, según se indica a continuación:

Capítulo II.1.- Costes de gestión

| | |
|--|---------------------|
| Costes de instrumentos de planeamiento y gestión | 72.600,00 € |
| Otros costes asociados a la gestión urbanística | 90.079,59 € |
| Indemnizaciones | 18.000,00 € |
| PREVISIÓN DE GASTOS DE GESTIÓN..... | 180.679,59 € |

Capítulo II.2.- Costes totales

El coste de implantación y desarrollo urbanístico del sector, sin considerar los costes de mantenimiento y explotación de los servicios y su impacto sobre la Hacienda Pública, que se determinan en el Anexo nº 1: "Informe de Sostenibilidad Económica", son los siguientes:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Coste de Urbanización Interior | 2.187.320,41 € |
| Costes de gestión | 180.679,59 € |

COSTES TOTALES..... 2.368.000,00 €

Siendo la extensión total de las parcelas que integran el ámbito del sector, "Las Liebres", de 380.280,37 m², se deducen los siguientes costes unitarios de la Urbanización Interior:

| | |
|--|---------------------------|
| Coste total de Urbanización Interior..... | 2.368.000,00 € |
| Superficie de parcelas netas | 380.280,37 m ² |
| Coste medio por m ² de parcela neta | 6,23 €/m ² |

Los costes unitarios de Urbanización Interior indicados son muy contenidos para una actuación de la envergadura prevista y resultan incluso inferiores a los de otros ámbitos similares.

Cabe decir que, atendiendo a la particularidad del ámbito, que se trata de una regularización y considerando que los derechos adquiridos en suelo rústico de asentamiento irregular no se cuantifican por metros cuadrados edificables, si no por los derechos adquiridos como parcela final, la repercusión de los costes de urbanización y de gestión se han repercutido considerando un 90% imputables a la unidad de parcela y el 10% imputable a la superficie de la parcela, de este modo el coste medio por parcela, así calculado, asciende a 16.293,16 €/parcela.

Las parcelas que integran el ámbito son todas superiores a 1.000 m² de superficie, por lo que la repercusión por m² con los costes así calculados asciende como máximo a 16,29 €/m², coste que se considera acorde al tipo de urbanización que se acomete.

Capítulo II.3.- Viabilidad de la promoción

Por otra parte, aunque el objeto de la actuación es la regularización de las edificaciones y parcelas existentes en el ámbito y no la venta de suelo, sin embargo a efectos de estudiar la viabilidad económica de la inversión se ha considerado un precio de venta del suelo de parcela edificable con servicios básicos, dada la situación actual de retracción del mercado de 20,00 €/m².

El valor inicial de los terrenos de aportación, cuya extensión es de 380.280,37 m², según los datos conocidos del sector, se fija de acuerdo con la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, como "suelo rural", a un precio medio de 0,80 €/m².

A tenor de lo cual, se deduce el siguiente esquema de valoración de suelo de aportación y costes del proyecto.

| | |
|--|-----------------------|
| Costes globales | 2.368.000,00 € |
| Valor inicial del suelo bruto | 304.224,30 € |
| Valor final de venta de suelo neto 190.140 m ² (que es la superficie estimada de suelo vacante) | 3.802.803,70 € |
| Beneficio total de desarrollo | 1.130.579,40 € |
| Beneficio bruto por m ² aportado | 2,97 €/m ² |
| Beneficio bruto por m ² final (parcelas vacantes) | 5,94 €/m ² |

Concluyéndose la propuesta del plan se considerada VIABLE y rentable como promoción, independientemente de que el objeto del Plan Especial sea la regularización de las edificaciones y parcelas existentes en el

ámbito, y por lo tanto el objeto principal de la actuación que se pretende no sea la venta de suelo.

Salamanca, diciembre de 2016

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

TÍTULO III.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

TÍTULO III.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**ÍNDICE**

- | | |
|------------------|--|
| Capítulo III.1.- | Objeto y naturaleza del presente informe |
| Capítulo III.2.- | Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico |
| Capítulo III.3.- | Valoración económica del impacto |
| Capítulo III.4.- | Conclusiones |

TÍTULO III .- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo III.1.-Objeto y naturaleza del presente informe

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. En particular, ésta, en su apartado 2.3 establece lo siguiente:

2.3.- Informe de sostenibilidad económica

conforme al apartado 4 del artículo 15 LS, los artículos 51 LUC y L y 110,130,136,142 y 148 (incluidas las revisiones y modificaciones⁹ que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:

- a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.*
- b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Capítulo III.2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico

La actuación urbanizadora que se propone, regularización de suelo rústico de asentamiento irregular, cuenta con una serie de especificidades que la distinguen, en cierta medida, de una actuación urbanística tipo en lo que respecta al posible impacto económico, que se pasan a enunciar a continuación.

En general, una actuación de estas características no presenta, para la Hacienda Local, ningún gasto, dado que los costes de mantenimiento y conservación serán asumidos por una Entidad Urbanística de Conservación.

Esta Entidad deberá afrontar una serie de gastos, que se pasan a enunciar a continuación:

- Mantenimiento del sistema viario
- Servicio de recogida de basuras
- Abastecimiento
- Saneamiento

En relación a los ingresos generados para la Hacienda Local, los más destacables serán los siguientes:

- Licencias urbanísticas
- Tasas administrativas por licencia urbanística
- IBI

Capítulo III.3.- Valoración económica del impacto

En función de los aspectos indicados en el punto anterior, se relacionan a continuación las estimaciones económicas del impacto que pueden provocar en la Hacienda Local.

I. GASTOS

a) Mantenimiento del sistema viario

| | |
|---|-----------------------|
| Superficie de viario: | 24.156 m ² |
| Coste medio anual de mantenimiento por m ² : | 0,02 €/m ² |
| Coste total | 483,12 €/año |

b) Servicio de recogida de basuras

| | |
|---|-----------------|
| Estimación de habitantes equivalentes previstos: | 500 habitantes |
| Coste medio anual de mantenimiento por habitante: | 20 €/hab. |
| Coste total | 10.000,00 €/año |

c) Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento

| | |
|--|-----------------|
| Estimación de habitantes equivalentes: | 500 habitantes |
| Coste medio anual de mantenimiento por habitantes: | 20,00 €/hab. |
| Coste total | 10.000,00 €/año |

II. INGRESOS

a) Licencias

Se estima que a medio plazo puedan construirse el 50% de las parcelas vacantes resultantes de la actuación lo que arroja un valor de 30 viviendas con una superficie media de 120 m².

Atendiendo a que el valor medio de una construcción para esta tipología (suelo rústico) asciende a 450 €/ m². El valor global de las construcciones que se construirían a medio plazo ascendería a:

$$30 \text{ viviendas} \times 120 \text{ m}^2/\text{vivienda} \times 450 \text{ €/ m}^2 = 1.620.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Ingreso total } 3,75\% \text{ s/1.620.000,00 €} \dots\dots\dots 60.750,00 \text{ €}$$

Se estima asimismo, que debido a la natural evolución del mercado inmobiliario y a las necesarias obras de reforma que será necesario realizar, se producirá, anualmente, un 4 % de dicho importe total.

$$\text{Ingreso total} \dots\dots\dots 2.400,00 \text{ €/año}$$

b) Tasas Administrativas por Licencia Urbanística

Estimación de presupuesto total de obras a ejecutar: 1.620.000,00 €.

Coste de tasas: 0,26% sobre PEM sin Seguridad y Salud

$$\text{Ingreso total sería } 0,26\% \text{ s/1.620.000,00} = 4.212,00 \text{ €}$$

c) Tasas municipales

Habrán de establecerse de tal modo que cubran, al menos, los gastos de recogida de basuras, que es el único servicio que prestará la Hacienda Local.

Coste de dichos servicios: 10.000,00 €/año.
Ingresos total..... 10.000,00 €/año.

d) IBI

Se realiza una estimación en relación al aprovechamiento lucrativo de uso industrial

Uso industrial:380.280,37 m²
Estimación IBI: 0,08 €/m²
Ingreso total 30.422,43 €/año

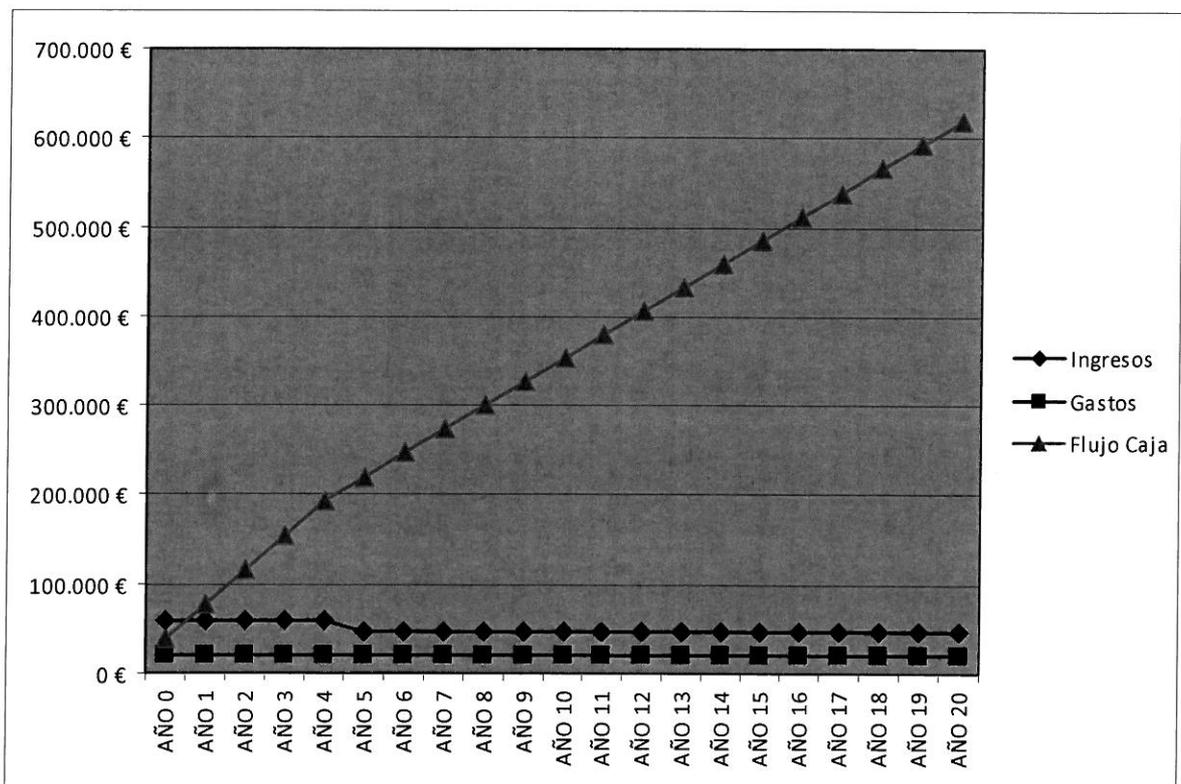
Como algunos de los ingresos tienen carácter anual y otros presentan un único cobro, se realiza a continuación una estimación temporal (sin tener en cuenta efectos inflacionistas) de dicha progresión:

| | AÑO 0 | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos | 59.184,43 € | 59.184,43 € | 59.184,43 € | 59.184,43 € | 59.184,43 € |
| Gastos | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € |
| Flujo Caja | 38.701,31 € | 77.402,62 € | 116.103,93 € | 154.805,24 € | 193.506,55 € |
| | AÑO 5 | AÑO 6 | AÑO 7 | AÑO 8 | AÑO 9 |
| Ingresos | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € |
| Gastos | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € |
| Flujo Caja | 220.057,86 € | 246.609,17 € | 273.160,48 € | 299.711,79 € | 326.263,10 € |
| | AÑO 10 | AÑO 11 | AÑO 12 | AÑO 13 | AÑO 14 |
| Ingresos | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € |
| Gastos | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € |
| Flujo Caja | 352.814,41 € | 379.365,72 € | 405.917,03 € | 432.468,34 € | 459.019,65 € |

| | AÑO 15 | AÑO 16 | AÑO 17 | AÑO 18 | AÑO 19 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € | 47.034,43 € |
| Gastos | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € | 20.483,12 € |
| Flujo Caja | 485.570,96 € | 512.122,27 € | 538.673,58 € | 565.224,89 € | 591.776,20 € |

| | AÑO 20 |
|-------------------|---------------|
| Ingresos | 47.034,43 € |
| Gastos | 20.483,12 € |
| Flujo Caja | 618.327,51 € |

FLUJO DE CAJA



Capítulo III 4.- Conclusiones.

La regularización de suelo vacante de naturaleza rústica en el ámbito que se desarrolla supone una fuente de ingresos para la Hacienda Local, dado que las actividades edificatorias o de rehabilitación que se desarrollen en las zonas destinadas a tal efecto dentro del ámbito, estarán gravadas por el tasas. Este hecho, junto con el abono de las tasas municipales de basura por parte de los particulares que se establezcan en el sector, garantiza la sostenibilidad económica de la actuación prevista para la Hacienda Local en el plazo estudiado, tal y como se justifica en los puntos desarrollados con anterioridad en el presente documento.

Salamanca, diciembre de 2016

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

ANEXO
RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO.- RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

- 1.- Objeto
- 2.- Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito
- 3.- Planos
 - 1.- Situación
 - 2.- Planeamiento jerárquico superior. Clasificación del suelo.
 - 3.- Delimitación del Sector.
 - 4.- Estructura de la Propiedad.

ANEXO.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- Objeto

Se redacta el presente informe en atención a lo dispuesto en la Orden FOM71083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. En particular, ésta, en su apartado 2.2 establece lo siguiente:

2.2.- Resumen ejecutivo

Conforme al apartado 2 del artículo 11 LS, los artículos 51 LUCyL y 112,130,136,142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la memoria vinculante que deben contener todos los instrumentos de planeamiento cumple el objeto del "resumen ejecutivo" de la LS. A tal efecto la memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado "resumen ejecutivo" con el siguiente contenido:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.*
- b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.*

2.- Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito

El ámbito territorial previsto para el desarrollo del Plan Especial se encuadra dentro del término municipal de Miranda de Azán. Los terrenos sobre los que se programa desarrollar el Plan Especial se corresponden con los definidos en las Normas Urbanísticas Municipales para el ámbito de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular "Las Liebres", con una superficie de 43 hectáreas, según los datos obtenidos del levantamiento topográfico del sector y se sitúan al Este del casco urbano del municipio y a una distancia aproximada de 500 m del núcleo urbano de Miranda de Azán, quedando emplazados en ambas márgenes del camino de Mozárbez.

Los terrenos comprendidos en el perímetro neto del ámbito establecido en la Normas Urbanísticas Municipales, presentan los linderos que se indican a continuación, detallándose los elementos físicos del terreno que materializan sus límites.

Norte: Parcelas catastrales números 66 y 10051 del polígono 501 del término municipal de Miranda de Azán.

Este límite está materializado en el terreno mediante cerramientos de diversa naturaleza en función de la parcela del ámbito que colinde con las parcelas externas reseñadas.

Sur: Parcelas catastrales números 10050 y 20050 del polígono 501 del término municipal de Miranda de Azán.

Este límite está materializado en el terreno mediante cerramientos de diversa naturaleza en función de la parcela del ámbito que colinde con las parcelas externas reseñadas.

Este: Parcelas catastrales números 42 y 61 del polígono 501 del término municipal de Miranda de Azán.

Este límite está constituido todo él por una alambrada que delimita físicamente el ámbito en el terreno.

Oeste: Parcelas catastrales números 53 y 54 del polígono 501 del término municipal de Miranda de Azán.

Este límite está constituido todo él por una alambrada que delimita físicamente en el terreno el ámbito del sector

Los límites anteriormente descritos se han representado en el plano I.5 Delimitación del sector, habiéndose realizado expresamente para la redacción del Plan un levantamiento topográfico exhaustivo de los límites del sector coincidentes con elementos reales del terreno, con cuyos datos se ha obtenido una superficie real del ámbito comprendido en el mismo, de 430.411 m².

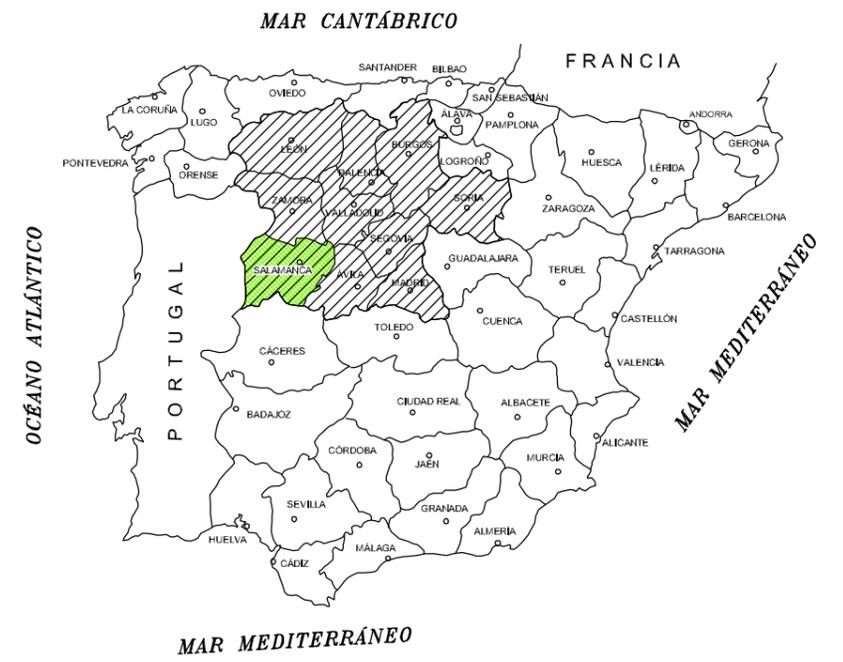
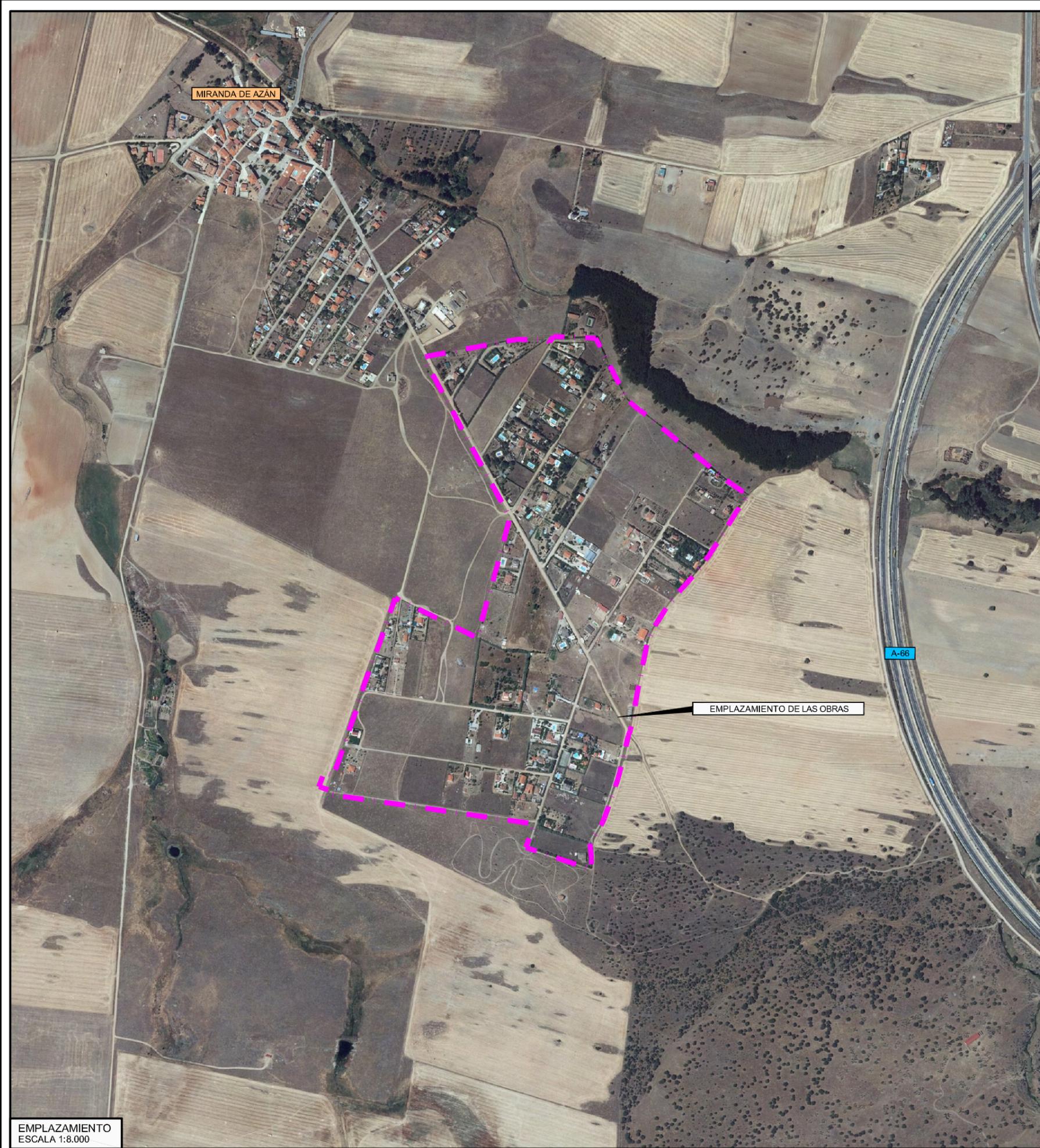
Salamanca, diciembre de 2016

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: Francisco Ledesma García

Colegiado nº 5.461

3.- PLANOS



UBICACIÓN
SIN ESCALA



RESUMEN EJECUTIVO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN

HOJA Nº: **1** PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

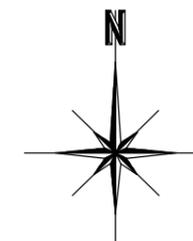
INGENIERO DE CAVINOS:

Edu. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:

castinsa

ESCALA:
EN DIBUJOS
FECHA:
DICIEMBRE 2016



DIPUTACION DE SALAMANCA
A.T.M. Y URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE
MIRANDA DE AZÁN

PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACION DE SALAMANCA - P.ORD. 2003

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE
MIRANDA DE AZÁN

Plano **OG1** Denominación de plano **ORDENACIÓN GENERAL:**
1. CLASIFICACIÓN DE SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL

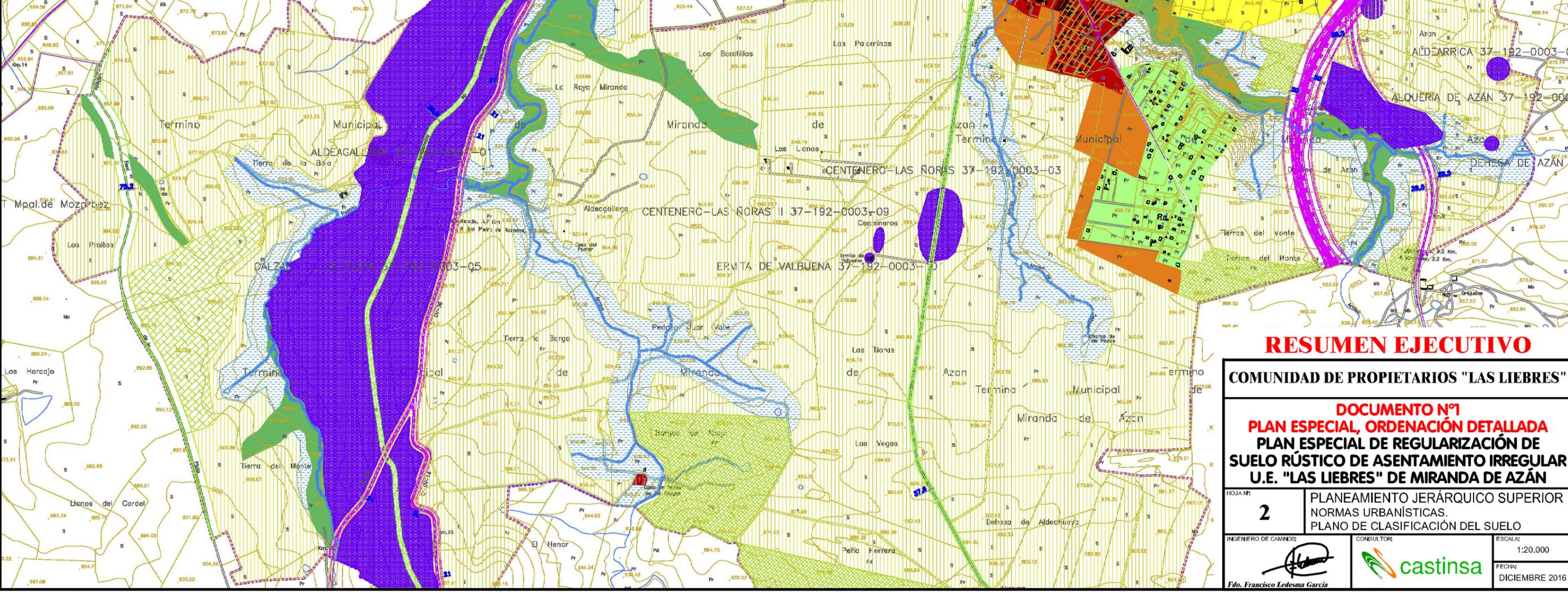
Equipo redactor
JOSÉ CARLOS MARCOS BERRICAL
Arquitectos *JCM* **AGOSTO 2014**

REFUNDIDO III
APROBACIÓN PROVISIONAL

Escala **1/10000**

| CLASIFICACION DE SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES | | | | | |
|--|--------------------------------|----------|--------|-------|---|
| | | m2 | % | m2 | % |
| URBANO | TOTAL URBANO | 206739 | 100,00 | 0,85 | |
| | S.U. CONSOLIDADO | 75290 | 36,59 | | |
| | S.U. NO CONSOLIDADO | 130449 | | | |
| URBANIZABLE | USO RESIDENCIAL | 319668 | 68,22 | | |
| | P. USO INDUSTRIAL | 147202 | 31,78 | | |
| | TOTAL URBANIZABLE | 463170 | 100,00 | 1,92 | |
| RÚSTICO | HÁBITAT | 2596339 | 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 POLICIA 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 | | |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | SUELO ÚRBANO | | PROTECCIÓN NATURAL VIAS PECUARIAS |
| | SUELO URBANIZABLE | | PROTECCIÓN CULTURAL |
| | SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO | | SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL |
| | SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR | | SUELO RÚSTICO COMÚN |
| | PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (CAMINOS) | | PROTECCIÓN NATURAL DEHESA |
| | SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL POR RIESGOS | | PROTECCIÓN NATURAL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO |
| | PROTECCIÓN AGROPECUARIA | | PROTECCIÓN NATURAL PRADOS Y RIBERAS |
| | PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (CARRETERAS) | | LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL |
| | ARISTA EXTERIOR A66 | | |
| | LÍNEA DE EDIFICACIÓN CARRETERAS | | |
| | EJE DE CARRETERAS | | |



RESUMEN EJECUTIVO

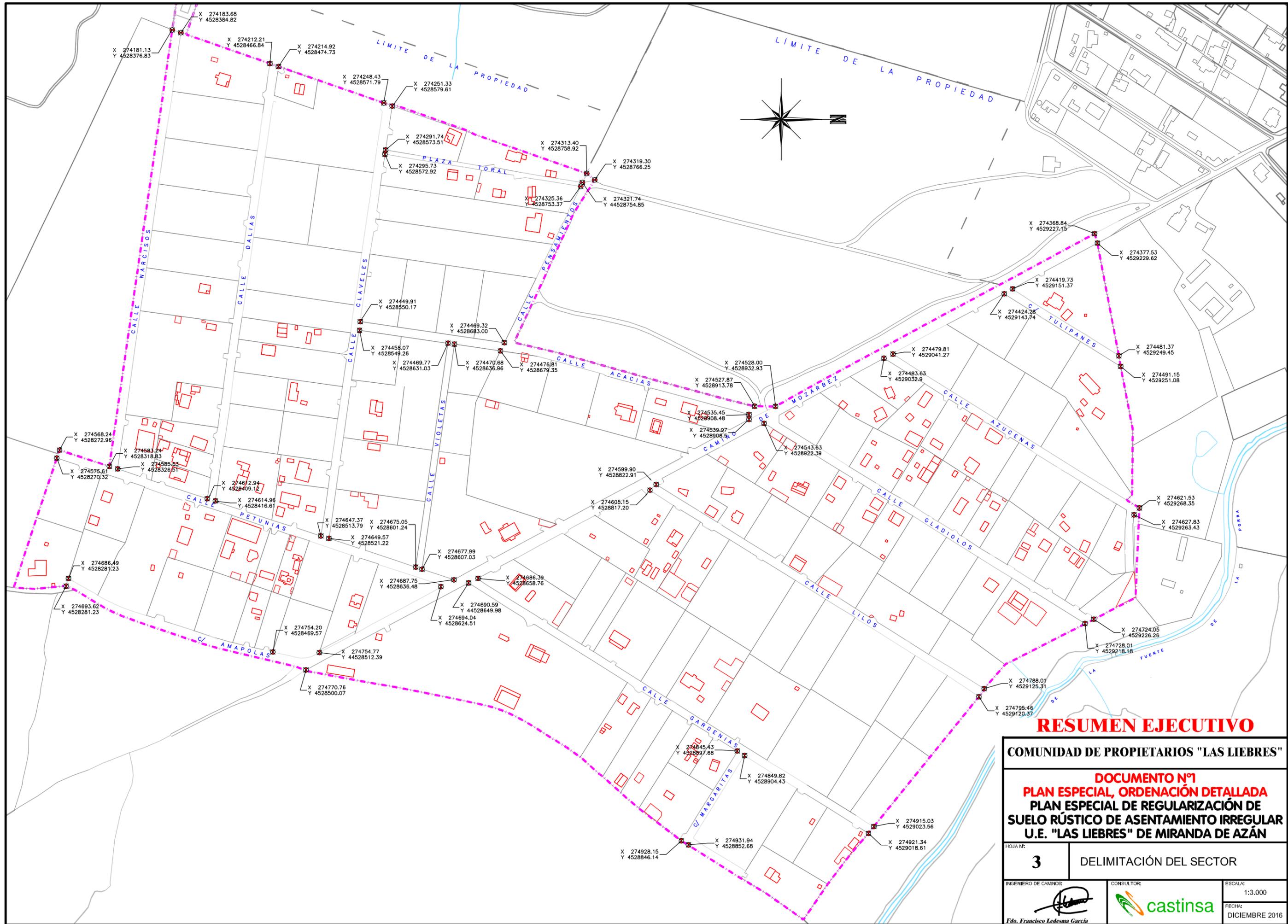
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN

HOJA Nº: **2** PLANEAMIENTO JERÁRQUICO SUPERIOR
NORMAS URBANÍSTICAS.
PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

INGENIERO DE CAMINOS: *[Signature]* CONSULTOR: **castinsa** ESCALA: 1:20.000
FECHA: DICIEMBRE 2016

Edu. Francisco Ledesma García

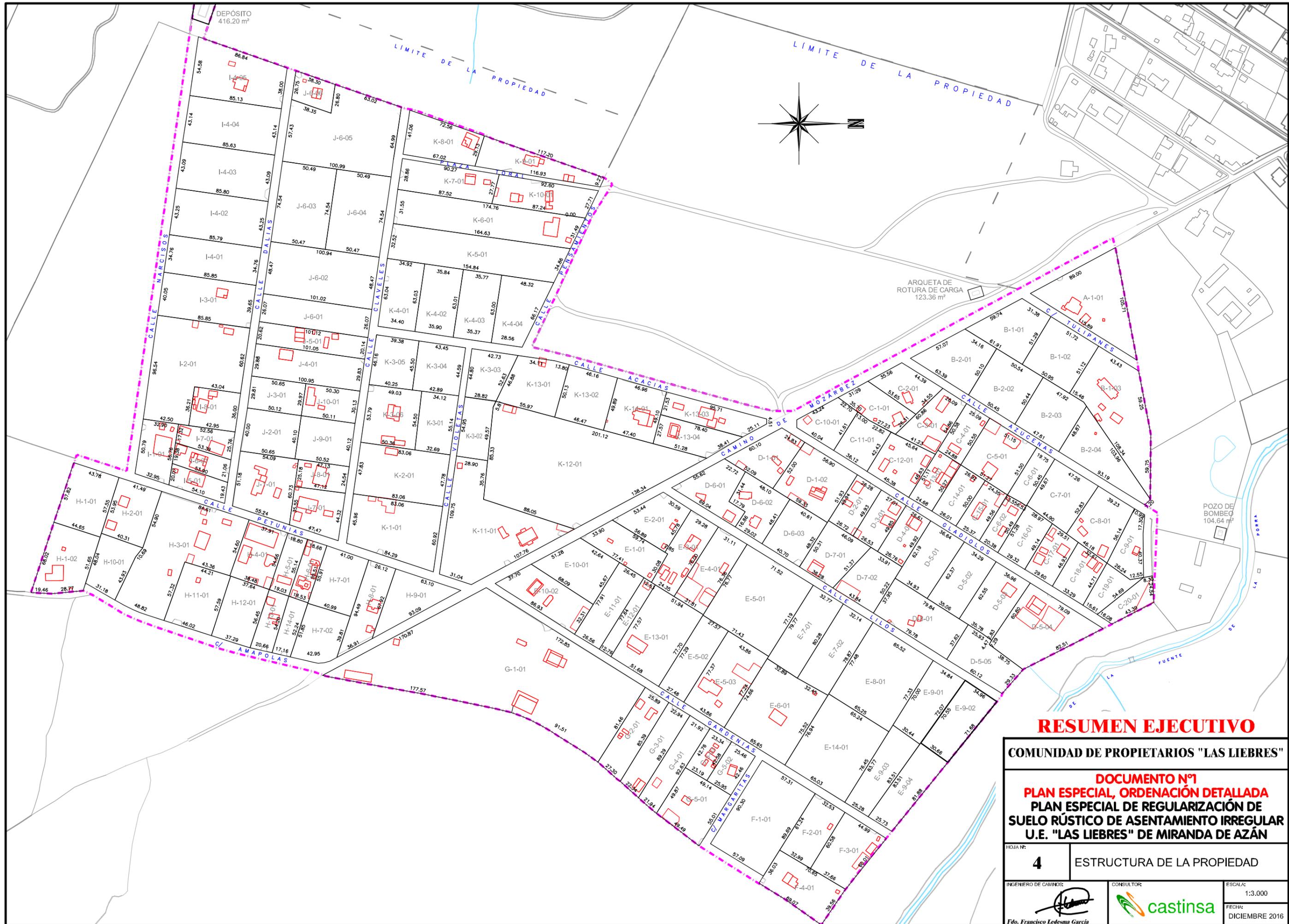


RESUMEN EJECUTIVO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

**DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN**

| | | |
|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| HOJA Nº: | 3 | DELIMITACIÓN DEL SECTOR |
| INGENIERO DE CAVINOS: | Edo. Francisco Ledesma García | CONSULTOR: |
| ESCALA: | 1:3.000 | FECHA: |
| FECHA: | DICIEMBRE 2016 | castinsa |



RESUMEN EJECUTIVO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "LAS LIEBRES"

DOCUMENTO Nº1
PLAN ESPECIAL, ORDENACIÓN DETALLADA
PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
U.E. "LAS LIEBRES" DE MIRANDA DE AZÁN

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|----------------|
| HOJA Nº: | 4 | |
| | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD | |
| INGENIERO DE CAMINOS: | CONSULTOR: | ESCALA: |
| | | 1:3.000 |
| Edo. Francisco Ledesma García | | FECHA: |
| | | DICIEMBRE 2016 |