

# PLAN PARCIAL

## SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

MARZO-2014



Ayuntamiento  
**PESQUERA DE DUERO**

**AGÚNDEZ Y GARCÍA ARQUITECTOS,S.L.P. – 2.014**

# **PLAN PARCIAL**

## **SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE**

47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

---

DI-MI: MEMORIA INFORMATIVA  
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE  
DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA  
DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO

---

[DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL](#)

---

EQUIPO REDACTOR  
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.P.  
ISMAEL AGUNDEZ BAJO / ALBERTO GARCIA HERRANZ  
C/ Ferrari, 5-4ºB 47002 - VALLADOLID  
Tfno.: 983-374669 - Fax: 983-375298  
E-mail: estudio@arquitectosag.es

**FICHA SINTESIS DE DATOS DEL PLANEAMIENTO**

**DATOS GENERALES**

**DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO:**

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: SECTOR 1 "SUELO URBANIZABLE"  
 TIPO DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL  
 NOMBRE DEL MUNICIPIO: PESQUERA DE DUERO  
 FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:  
 MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO  
 PROVINCIA: VALLADOLID CODIGO INE: 47116  
 POBLACIÓN MUNICIPAL (Habitantes): 515

**CARTOGRAFIA DE REFERENCIA:**

TIPO DE CARTOGRAFIA: PERSONAL  
 FECHA DE CARTOGRAFIA:

**REDACTORES:**

AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.P.  
 ISMAEL AGUNDEZ BAJO y ALBERTO GARCIA HERRANZ  
 C/ Ferrari, 5-4ºB 47002 – VALLADOLID  
 Tfno. 983-374669 - Fax: 983-375298  
 E-mail: estudio@arquitectosag.es

**PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Definidos por el Planeamiento General):**

SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>): 26.481,30  
 CATEGORIA SUELO: URBANIZABLE DELIMITADO  
 USO GLOBAL: RESIDENCIAL (R)  
 EN USO RESIDENCIAL:  
 DENSIDAD (viv/Ha.): 30  
 INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):  
 SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m<sup>2</sup>): 0,00  
 DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,50  
 INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):  
 INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL(%):

**PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:**

APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,50		APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> ): 13.766,50	
SISTEMAS GENERALES:		SISTEMAS LOCALES:	
VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ):		VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ): 8.728,77	
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):		SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):		ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): 2.064,98	
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):		EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ): 2.064,98	
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: 2		VIVIENDAS:	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:		LIBRES: 57	
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:		PROTEGIDAS: 25	
		TOTALES: 82	
		PLAZOS DEBERES	
		URBANISTICOS: 7 años	
		CESIÓN: 7 años	
		EDIFICACIÓN: 10 años	

**OBSERVACIONES:**

## INDICE

	<u>Nº página</u>
<b>A) <u>DI-MI MEMORIA INFORMATIVA</u></b>	<b>5</b>
T. I. <b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO</b> .....	<b>5</b>
Cap. 1. <b>Características físicas y territoriales:</b> .....	<b>5</b>
Cap. 2. <b>Usos del suelo existente:</b> .....	<b>14</b>
T. II. <b>DETERMINACIONES VIGENTES</b> .....	<b>16</b>
Cap. 1. <b>Planeamiento urbanístico y territorial:</b> .....	<b>16</b>
Cap.2. <b>Determinaciones de ordenación general:</b> .....	<b>17</b>
<b>B) <u>DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN</u></b>	
PI - 1. <b>PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:</b>	
PI - 2. <b>PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE:</b>	
PI - 3. <b>PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.</b>	
PI - 4. <b>PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS:</b>	
<b>C) <u>DN-MV MEMORIA VINCULANTE</u></b>	<b>20</b>
T. I. <b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b> .....	<b>20</b>
T. II. <b>OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>20</b>
T. III. <b>ORDENACIÓN GENERAL</b> .....	<b>28</b>
T. IV. <b>ORDENACIÓN DETALLADA</b> .....	<b>30</b>
T. V. <b>CUADROS SÍNTESIS</b> .....	<b>31</b>

	Nº página
<b>D) DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>32</b>
T. I. DISPOSICIONES GENERALES.....	32
T. II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.....	37
Cap. 1. Condiciones específicas de los usos. Tabla Síntesis de Usos.....	37
Cap. 2. Condiciones específicas de edificación.....	39
Cap. 3. Regulación de las tipologías edificatorias.....	43
Cap. 4. Cálculo del aprovechamiento medio.....	46
T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	47
Cap. 1. Red viaria.....	47
Cap. 2. Espacios libres.....	47
Cap. 3. Servicios urbanos.....	48
T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.....	50
ANEXOS.....	54
A. 1. Síntesis del Plan parcial.....	54
A. 2. Fichas síntesis del sector.....	55
<b>E) DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	
PO – 1.1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.	
PO – 1.2. PASOS PEATONALES, APARCAMIENTOS, CIRCULACION.	
PO – 1.3. PLANO GENERAL DE COTAS – I.	
PO – 2.1. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE BAJA TENSIÓN.	
PO – 2.2. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	
PO – 2.3. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.	
PO – 2.4. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO.	
PO – 2.5. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE SANEAMIENTO.	
<b>F) DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO</b>	<b>57</b>

**A)**

**DI-MI MEMORIA INFORMATIVA**

**T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

**CAP. 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES:**

**1.1. - ANTECEDENTES:**

El presente Plan Parcial se redacta en el ámbito de las Normas Urbanísticas de Ordenación Urbana de Pesquera de Duero y constituye el instrumento de planeamiento previsto por el mismo para el desarrollo urbanístico del Sector de suelo urbanizable delimitado nº 1, mediante la ordenación detallada de éste. Se ha realizado teniendo en cuenta la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 (ITPLAN).

Este documento ha sido elaborado atendiendo a los criterios, recomendaciones y directrices, tanto de caracteres generales como detallados, emanados de distintas reuniones de trabajo celebradas con la Corporación Municipal.

A partir de ahora y con el objeto de evitar reiteraciones en la definición, se establece la siguiente simplificación en los diferentes conceptos aplicable en el presente documento.

- Ley de Urbanismo de Castilla y León .....LUCyL
- Normas Urbanísticas de Ordenación Urbana .....NNOU
- Plan Parcial del Sector 1 .....PP
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León .....RUCyL
- Instrucción Técnica Urbanística 2/2006.....ITPLAN

**1.2. - DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:**

**1.2.1. - SUPERFICIE, SITUACIÓN Y LINDES:**

Los terrenos que constituyen el Sector 1, forman un polígono irregular cuyos linderos están perfectamente definidos en las NNOU, adaptados en el PP a la realidad física actual del terreno. Ocupan una superficie total de **28.529,- m<sup>2</sup>**, colindantes en su extremo Sur y Este con el suelo urbano consolidado. Está atravesado de Noroeste a

Sureste por una parcela de Equipamiento municipal donde se sitúa un polideportivo y una piscina municipal, según se pone de manifiesto en los planos correspondientes.

Sus límites son los siguientes:

- Al Norte con parcelas de suelo rústico común,
- Al Este con el Suelo Urbano Consolidado.
- Al Oeste con Suelo Rústico Común.
- Al Sur con la Carretera de Valbuena y Suelo Urbano Consolidado.

La parcela de equipamiento municipal se introduce dentro del Sector desde la Carretera de Valbuena hasta el viario propuesto por las NNUU en el límite Norte del Sector.

En este Plan Parcial se propone la división del Sector en dos Unidades de Actuación; separadas por la parcela de equipamiento deportivo existente, facilitando el desarrollo del mismo.

### **1.2.2. - TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.-**

La topografía del Sector se caracteriza por su planeidad con pendiente muy uniforme hacia la Carretera de Valbuena. La finca asciende, con pendientes que oscilan entre el 1 % y el 1,60 %, en sentido Norte. Se alcanza una diferencia de cota máxima de 2,80 m.

Las cotas fundamentales del Sector son, teniendo en cuenta su forma irregular:

- Extremo vértice Noroeste ( Junto a suelo rústico): 747,80
- Extremo vértice Noreste ( Junto a suelo rústico y urbano): 746,50
- Extremo vértice Suroeste ( Junto carretera Valbuena y suelo rústico): 745,30
- Extremo vértice Sureste ( Junto carretera Valbuena y suelo urbano): 745,70
- Extremo vértice Este ( Junto a Suelo Urbano): 745,40

En general el terreno presenta una suave pendiente en la dirección Norte-Sur.

### **1.2.3. - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.-**

#### **CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS.**

Con carácter general el territorio de Pesquera de Duero está labrado sobre materiales mayoritariamente pertenecientes al Cuaternario (Pleistógeno), integrado

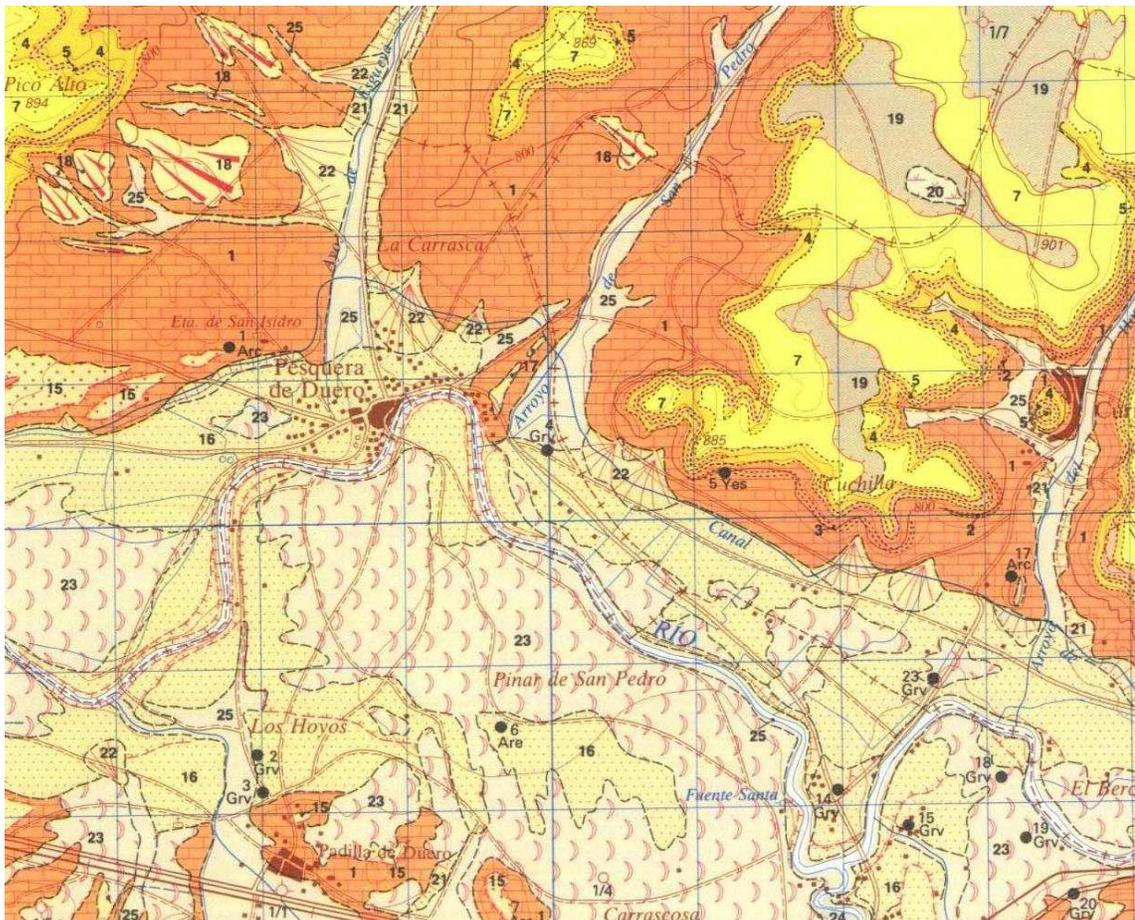
por los grandes sedimentos lacustres de esta época, con una estructura estratigráfica, horizontal y concordante y suelos pardos calizos y pardos rojizos, ricos en cal.

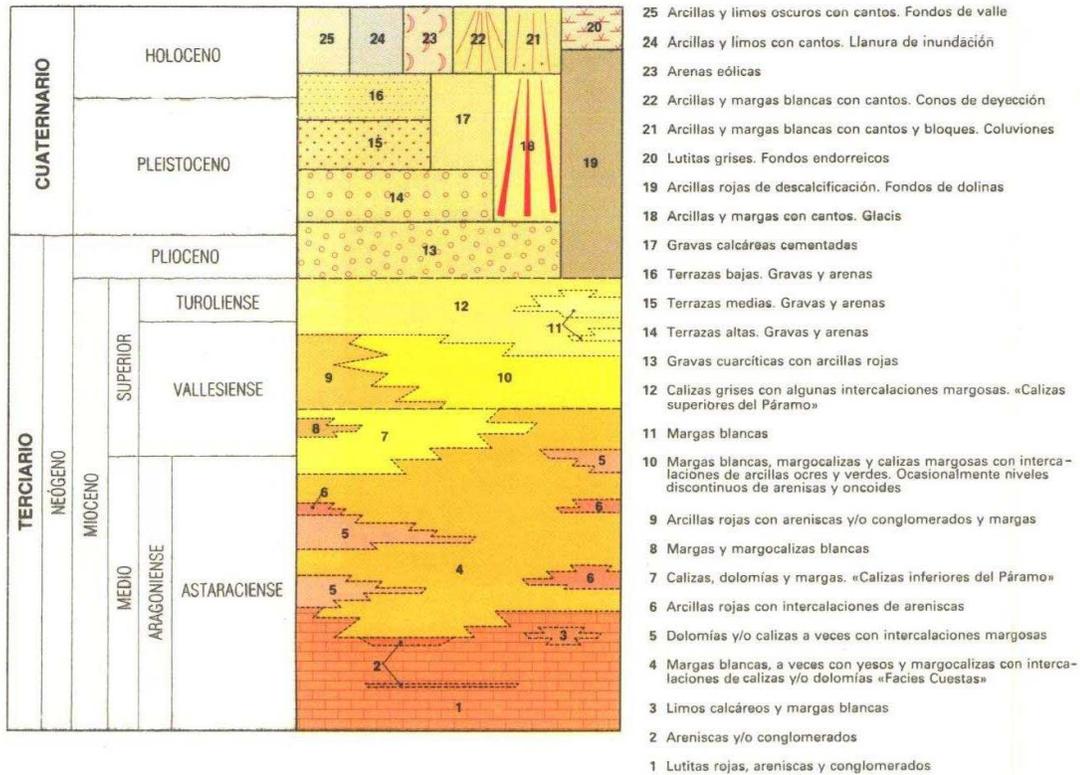
El margen del río Duero está integrado por aluviones del cuaternario, de origen hológeno, ricos en cal y en hierro, con gran proporción de guijos de cuarcita de varios colores y zonas de canto rodado.

Del estudio del mapa geológico (nº 374 correspondiente a Peñafiel) elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España. Escala 1:50.000, se deduce que el terreno está situado en una zona perteneciente al Cuaternario (Pleistógeno-Hológeno), formada gravas y arenas.

Se adjunta mapa del Instituto GeoMinero de España.

#### MAPA GEOLÓGICO ESCALA 1:50.000





### CARACTERÍSTICAS LITOLÓGICAS.

Dentro de una gran diversidad litológica, esta terraza muestra, niveles de arenas finas arcillosas que se clasifican como SC (arenas arcillosas), niveles de gravas, en ocasiones cementados, constituyendo auténticos conglomerados cuyo espesor alcanza un metro y niveles de arcillas pardo-rojizas, con gravas dispersas, que responden al tipo CL (arcillas de baja plasticidad).

### CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLOGICAS.

Geomorfológicamente está asentada próxima al valle aluvial del río Duero, que tiene un modelado de relieve en graderío, resultante de un sistema de terrazas escalonadas.

El terreno donde se actuará se sitúa en la margen izquierda del río Duero, a una distancia media de 200 m, aproximadamente, del cauce del río, fuera ya de la zona de influencia de los depósitos aluviales. Esta situada a una cota media de 35 m, aproximadamente, sobre el cauce actual del Duero.

Se trata de formas llanas, con ligera ondulaciones y suaves pendientes hacia el Sur, zona donde esta situado el río.

### **CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS**

- Hidrología superficial.- La zona carece de cursos superficiales permanentes de agua. Los materiales de esta zona son semipermeables en general, por la presencia de materiales arcillosos. Este en conjunto puede considerarse aceptable con escorrentía débil y mayor percolación. El coeficiente de escorrentía puede tomarse  $C = 0,35 - 0,50$ .
- Hidrología subterránea.- Inicialmente por la experiencia de las construcciones de la zona no existen láminas de agua próximas a la cota cero que dificulten la urbanización ni la posterior construcción de las viviendas.

### **CARACTERÍSTICAS GEOMECANICAS Y CONSTRUCTIVAS.**

Por la experiencia de las construcciones de la zona, las características geomecánicas del terreno son las siguientes:

Los niveles hasta profundidad de dos metros corresponden a los depósitos de la terraza y se trata de materiales de compacidad entre medianamente densa y muy densa con predominio de esta última.

Los valores de 3 a 8 m corresponden a materiales terciarios subyacentes a la terraza que presentan compacidad densa o muy densa.

Los resultados de ensayos dan los siguientes datos:

- No se han detectado sulfatos.
- No se ha detectado la presencia de agua hasta una profundidad de 2,30 metros.
- Existe una primera capa de tierra vegetal de 50 centímetros de profundidad.
- Bajo la tierra vegetal se extiende una capa de arcilla con arenas y gravas, con compacidad moderada.
- En cuanto a obras de tierra, los materiales de la terraza pueden considerarse suelos tolerables.

Los problemas de cimentación no existirán por disponer de buen firme desde una profundidad media de 1 metro, que puede ser el caso de viviendas sin sótano, si disponen de sótano la resistencia aumenta con la profundidad.

En esta zona las restricciones geológicas a la construcción son mínimas permitiendo la excavación con el empleo de medios mecánicos, y siendo los taludes artificiales estables considerando empujes sobre contenciones de tipo baja.

#### 1.2.4. - PROPIEDAD DEL SUELO:

##### Relación de fincas incluidas en la Unidad de actuación nº 1:

De titularidad privada:

- Ctra. Valbuena 42. Referencia Catastral 3206202VM0130N0001AJ (Con una superficie catastral total de la finca de 4.232,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 1), es de **4.232,- m<sup>2</sup>**).
  - Propietarios:
    - Herederos de D<sup>a</sup> Teodora Santos Acebes.
  
- Ctra. Valbuena 44. Referencia Catastral 3206201VM0130N0001WJ (Con una superficie catastral total de la finca de 3.121,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 1), es de **3.121,- m<sup>2</sup>**). Dispone de un acceso al Polideportivo Municipal realizado mediante una Calle pavimentada con solera de hormigón. Dicha calle tiene una calzada de 6,5 m. de anchura, una línea de aparcamientos de 2,5 m. y una acera de 1,5 m.
  - Propietario:
    - D. Gabriel Abad González.

De titularidad pública:

- Otros terrenos de titularidad pública, con una superficie de **365,- m<sup>2</sup>**

- Superficie total de titularidad privada (Unidad de Actuación 1),.....	<b>7.353,- m<sup>2</sup></b>
- Titularidad pública (Camino, etc.)-(Unidad de Actuación 1) .....	<b>365,- m<sup>2</sup></b>
- Superficie total -(Unidad de Actuación 1),.....	<b>7.718,- m<sup>2</sup></b>

## Relación de fincas incluidas en la Unidad de actuación nº 2:

De titularidad privada:

- Ctra. Valbuena 38. Referencia Catastral 3206204VM0130N0001YJ (Con una superficie catastral total de la finca de 4.668,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2) es de **4.668,-** m<sup>2</sup>). Dispone de una construcción (uso industrial) de 81 m<sup>2</sup>, construida en el año 1.995, (Actualmente en estado ruinoso).
  - Propietario:
    - M. Amparo Espinosa Rivera.
  
- Ctra. Valbuena 36. Referencia Catastral 3206205VM0130N0001GJ (Con una superficie catastral total de la finca de 1.881,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **1.881,-** m<sup>2</sup>). Dispone de una construcción, (uso industrial) de 197 m<sup>2</sup>, construida en el año 2.004.
  - Propietarios:
    - D. Anastasio Salgado de la Paz, (50%),
    - D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ascensión Repiso Bocos, (50%).
  
- Ctra. Valbuena 34(A). Referencia Catastral 3206216VM0130N0001KJ (Con una superficie catastral total de la finca de 1.343,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **1.343,-** m<sup>2</sup>).
  - Propietarios:
    - D<sup>a</sup> Paula Diez Bombín, (50%).
    - Herederos de Florián Rivera, (50%).
  
- Ctra. Valbuena 34(B). Referencia Catastral 3206217VM0130N0001RJ (Con una superficie catastral total de la finca de 1.096,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **1.096,-** m<sup>2</sup>).
  - Propietarios:
    - D. José Pedrero Rodríguez, (50% - Usufructo).
    - D<sup>a</sup> M. Carmen González Acebes, (50% - Usufructo).
    - D. Javier Pedrero González, (50% - Nuda Propiedad).

- D<sup>o</sup>. Lucia Pedrero González, (50% - Nuda Propiedad).
  
- Ctra. Villafuerte,13. Referencia Catastral 3206206VM0130N0001QJ (Con una superficie catastral total de la finca de 2.346,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **2.346,-** m<sup>2</sup>). Dispone de dos construcciones (uso industrial) una de 125 m<sup>2</sup> (actualmente en estado ruinoso), y otra de 61 m<sup>2</sup>. Construidas en el año 1.960.
  - Propietarios:
    - D. Felipe González Rivera, (50%).
    - D<sup>o</sup> M. Carmen González Acebes, (25%).
    - D. José Pedrero Rodríguez, (25%).
  
- Ctra. Valbuena 30. Referencia Catastral 3206213VM0130N0001FJ (Con una superficie catastral total de la finca de 1.560,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **978,-** m<sup>2</sup>).
  - Propietarios:
    - D. José Luis Alonso Sanz, (50%).
    - D<sup>o</sup> Esperanza González Moral, (50%).
  
- Ctra. Valbuena 28. Referencia Catastral 3206207VM0130N0001PJ (Con una superficie catastral total de la finca de 3.423,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **2.522,-** m<sup>2</sup>). Dispone de dos construcciones (uso almacén) de 104 m<sup>2</sup> y 24 m<sup>2</sup>, construidas en el año 1.999.
  - Propietarios:
    - D. José Miguel Mínguez de la Torre, (50%).
    - D<sup>o</sup> Ana Belén Vázquez Venganzones, (50%).
  
- Ctra. Valbuena 26. Referencia Catastral 3206208VM0130N0001LJ (Con una superficie catastral total de la finca de 2.968,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **2.088,-** m<sup>2</sup>).
  - Propietario:
    - D. Antonio Lubiano Fernández.

- Ctra. Villafuerte,11. Referencia Catastral 3206209VM0130N0001TJ (Con una superficie catastral total de la finca de 1.800,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **1.800,-** m<sup>2</sup>).
  - Propietario:
    - D. Felipe Pico Pedrero.
  
- Ctra. Villafuerte,9. Referencia Catastral 3206210VM0130N0001PJ (Con una superficie catastral total de la finca de 1.458,- m<sup>2</sup>. La porción incluida en el Sector-1 (Unidad de Actuación 2), es de **1.458,-** m<sup>2</sup>).
  - Propietario:
    - D. Felipe Pico Pedrero.

De titularidad pública:

- Otros terrenos de titularidad pública, con una superficie de **802 m<sup>2</sup>**
- 
- Superficie total de titularidad privada(Unidad de Actuación 2).....**20.180,-** m<sup>2</sup>
  - Titularidad pública (Camino, etc.)-(Unidad de Actuación 2) .....**802,-** m<sup>2</sup>
  - Superficie total -(Unidad de Actuación 2).....**20.982,-** m<sup>2</sup>
  
  - **Superficie total del Sector 1 (Ajustado a los límites reales).....28.700,- m<sup>2</sup>**

## **CAP. 2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES:**

### **2.1. - USO ACTUAL:**

En la Unidad de Actuación 1, el terreno se encuentra en explotación agrícola en la actualidad.

En la Unidad de Actuación 2, parte de los terrenos se encuentran en explotación agrícola y otros sin uso. Existen algunas construcciones de almacén, garaje y una bodega.

### **2.2. - INFRAESTRUCTURAS O CONSTRUCCIONES EXISTENTES:**

Dentro del Sector se encuentran las siguientes infraestructuras y construcciones:

Dentro de la Unidad de Actuación nº 1:

- En la parcela situada en Ctra. Valbuena, 42,
  - Una calle pavimentada con solera de hormigón para acceso al Polideportivo municipal existente, con calzada, aparcamientos y una acera. Dispone de redes de saneamiento, abastecimiento electricidad y telefonía para dar servicio al Polideportivo.
- En la parcela - camino del Ayuntamiento, situado al Norte del Sector:
  - Restos de una antigua acequia realizada con hormigón.

Dentro de la Unidad de Actuación nº 2:

- En la parcela situada en Ctra. Valbuena, 38:
  - Una construcción de una planta para uso industrial-almacén de 81 m<sup>2</sup> de superficie, (actualmente en estado de ruina).
- En la parcela situada en Ctra. Valbuena, 36:
  - Una construcción de una planta para uso industrial-almacén de 197 m<sup>2</sup> de superficie.
- En la parcela situada en Ctra. Villafuerte, 13:

- Dos construcciones de una planta para uso industrial-almacén de 125 m<sup>2</sup> y 61 m<sup>2</sup> de superficie. (La mayor en estado de ruina).
- En la parcela situada en Ctra. Valbuena, 28:
  - Dos construcciones de una planta para uso industrial-almacén de 104 m<sup>2</sup> y 24 m<sup>2</sup> de superficie.
- En la parcela situada en Ctra. Valbuena, 26:
  - Una arqueta de la red de riego agrícola existente.
- En la parcela - camino del Ayuntamiento, situado al Norte del Sector:
  - Restos de una antigua acequia realizada con hormigón.
  - Una arqueta de la red de riego agrícola existente.

En su perímetro, se encuentran los siguientes servicios:

- Al Sur y al Este, limita con el casco urbano.
- Está atravesado de Noroeste a Sureste por una parcela de Equipamiento municipal donde se sitúa un polideportivo y una piscina municipal.

Los puntos de conexión a la infraestructura urbana de servicios son los siguientes:

- A la red de saneamiento: Conexión a la tubería que discurre por la Carretera de Valbuena y que actualmente da servicio a la Piscina y al Polideportivo Municipales.
- A la red de abastecimiento: Conexión a la tubería que discurre por la Carretera de Valbuena y que actualmente da servicio a la Piscina y al Polideportivo Municipales. Asimismo se colocará una tubería por la calle situada al Norte del Sector hasta el límite Este con el suelo urbano para una futura conexión en malla con la red que discurre por la Carretera de Villafuerte o de Valoria.
- A la red eléctrica: Conexión a red de baja tensión existente en la Ctra. de Valbuena o si fuera necesario colocación de un centro de transformación conectado a una red de media tensión, a definir en el proyecto específico de urbanización.
- A la red de telefonía: Red del Sector conexas a la red existente por la Carretera de Valbuena.

## **T. II. DETERMINACIONES VIGENTES.**

### **CAP. 1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL:**

El término municipal de Pesquera de Duero se encuentra ordenado por unas NNUU, cuya aprobación definitiva se produjo por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de Septiembre de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León núm. 242, de 30 de septiembre de 2004, con tres modificaciones puntuales hasta la fecha, que no afectan al Sector 1 donde se desarrolla el presente PP.

Las NNUU de Pesquera de Duero clasifican el Sector 1, como suelo Urbanizable Delimitado.

De acuerdo con lo reseñado anteriormente el desarrollo del Sector 1, se ajustará al siguiente marco legal:

- LUCyL : (Ley de Urbanismo de Castilla y León)-(Ley 5/1.999 de 8 de abril).
  - Determinaciones artº. 46
  - Procedimiento TITULO II. CAPITULO V.
  - Gestión TITULO III. Capítulo III
- RUCyL : (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)-Decreto 22/2004 de 29 de Enero, con las modificaciones introducidas en el Decreto de 9-07-2009).
  - Título I, Capítulo III, Secciones 4ª.
  - Título II, Capítulo IV, Sección 2ª.
- ITPLAN : (Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico).
- NNUU : (Normas Urbanísticas de Pesquera de Duero).
  - Título II – Capítulo 2.3.- Procedimiento y Gestión en Suelo Urbanizable.
  - Título V – Capítulo 5.4.- Régimen de Suelo Urbanizable.

El PP que ahora se presenta, se ajusta en sus determinaciones al contenido del articulado de la LUCyL y especialmente a lo regulado en la evaluación de las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos.

## **CAP.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

La ordenación propuesta viene condicionada por las determinaciones establecidas en el documento de las NNUU y demás legislación urbanística aplicable.

En el citado documento el Sector 1 se incluye en el Suelo Urbanizable Delimitado, con unos datos de aprovechamiento señalados en la ficha correspondiente.

Sector 1 (S. Urbanizable):

- Superficie del sector .....26.481,30 m<sup>2</sup>.
- Ind. Edificabilidad .....0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad .....13.240,65 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima de viviendas .....30 viviendas/hectárea
- Número máximo de viviendas .....79 viviendas
- Aprovechamiento del Ayuntamiento .....10% (1.324,07 m<sup>2</sup>)

Por otra parte la ordenación del PP se ajustará a lo establecido en la normativa de las NNUU sobre condiciones específicas de ordenación del Suelo Urbanizable, así como a las determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector que se reseñan las siguientes condiciones:

- Cesión y urbanización gratuitos, de Viario y Zonas Verdes Públicas; Reservas de suelo para Zonas verdes, Aparcamientos y Equipamientos de acuerdo con la Ley 5/99.
- Viario obligatorio, de las calles señaladas, salvo ajustes propios del Plan Parcial.

Se tendrán en cuenta las especificaciones contenidas en el Título II – Capítulo 2.3.- Procedimiento y Gestión en Suelo Urbanizable y en el Título V – Capítulo 5.4.- Régimen de Suelo Urbanizable, de la normativa de las NNUU referido al Suelo Urbanizable, así como las condiciones específicas establecidas para el Sector 1 de Suelo Urbanizable, reflejadas en la ficha correspondiente al sector.

La ficha del Sector 1 de Suelo Urbanizable nos señala un uso global Residencial.

Según se señala en el Capítulo 3.4.- Usos Globales, apartado 3.4.2.- Condiciones de los usos globales, dicho uso global **Residencial**, podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- • Residencial familiar, con un porcentaje mínimo del 60% de aprovechamiento sobre el total.
- • Residencial colectivo.
- • Comercio y servicios.
- • Talleres, almacenes, con un máximo de aprovechamiento del 10% de la edificabilidad total.
- • Colectivo general.
- • Espacio libre público.
- • Viario y comunicación.

De acuerdo con el Capítulo 5.4.- Régimen de Suelo Urbanizable, de las NNUU.-

*La ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado establecidos por estas Normas, se desarrollará posteriormente, mediante los correspondientes Planes Parciales, según establece el Art. 46 de la Ley 5/99.*

*Después de desarrollar cada sector por el Plan Parcial correspondiente, el aprovechamiento materializable por los propietarios será, en cualquier caso, el 90% del aprovechamiento medio del Sector, en cumplimiento del Art. 19 de la Ley 5/99.*

*En aplicación del Art. 36 de la Ley 5/99, en los sectores de suelo urbanizable delimitado la densidad máxima de viviendas será de 30 viviendas ó 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea.*

*Según se señala en el Art. 44, en la ordenación detallada de los sectores se establecerá la calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios públicos y equipamientos al servicio del sector. Reservando en nuestro caso 20 m<sup>2</sup> para equipamientos y espacios libres públicos, así como una plaza de aparcamiento de uso público, por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.*

Según la última modificación del Reglamento (Decreto 9/7/2009), la reserva para equipamiento y espacios libres será de **15** m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 128.

*Según el Art. 19 de la L.U.C. y L., a los propietarios de cada Sector les corresponderá el 90% del aprovechamiento medio del mismo.*

*Se reservará el 10 % del aprovechamiento lucrativo para la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con la Ley 10/2002 de modificación de la LUCyL.*

Según la última modificación del Reglamento (Decreto 9/7/2009), la reserva para la construcción de viviendas protegidas será como mínimo del **30 %** de la edificabilidad residencial, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 122.

*No se entenderá por modificación del Planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente, el reajuste del perímetro señalado para cada uno de los sectores por motivos justificados (imprecisión de la documentación gráfica del Plan, límites de propiedad u otras circunstancias); siempre que tal reajuste no suponga una variación de superficie superior al **15%** de la superficie aproximada señalada en la ficha.*

*En el supuesto de que se demostrase la existencia de un error material en la medición o grafismo del presente documento no se aplicará la limitación anterior.*

*En todos los casos estos ámbitos deberán cumplir con los deberes y limitaciones establecidos en la legislación vigente.*

La adecuación del PP a las exigencias establecidas en la citada legislación aparece plenamente justificada tanto en esta Memoria como en la documentación gráfica.

**C)**

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE**

**T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

La redacción del presente Plan parcial del Sector 1 de Suelo Urbanizable, se realiza, como hemos dicho anteriormente, de acuerdo con lo previsto en las NNUU de Pesquera de Duero, para el desarrollo urbanístico del Sector de suelo urbanizable delimitado nº 1, estableciendo la ordenación detallada de éste, quedando plenamente justificada de acuerdo con las previsiones de las NNUU con relación al planeamiento y ejecución del Suelo Urbanizable Delimitado.

**T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

De acuerdo con los condicionantes expuestos en el apartado anterior y con las necesidades específicas para conseguir un idóneo desarrollo posterior, se relacionan seguidamente los criterios esenciales a los que se ajusta el diseño de la ordenación.

- División del Sector en dos Unidades de Actuación; separadas por la parcela de equipamiento deportivo existente, facilitando el desarrollo del mismo.
- Continuidad y coordinación de la trama viaria del Sector con la del entorno urbano definida en la ficha del sector.
- La trama viaria interna del Sector, se conecta con la red viaria prevista en las NNUU formando una retícula ortogonal, de forma que estructuren esta zona de territorio en la forma definida en las NNUU.
- Las áreas verdes que constituyen el sistema de espacios libres de uso público se situarán al sur de la Unidad de Actuación 1, creando una barrera de separación con la Carretera de Valbuena.
- La zona de equipamiento público se colocará en la Unidad de Actuación 2, al lado de la parcela de equipamiento deportivo municipal existente.

## **1.- ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

### **1.1.- ANÁLISIS DE POSIBLES ALTERNATIVAS.**

Los condicionantes establecidos fundamentalmente por el planeamiento general, la forma irregular del Sector con la obligatoriedad del trazado de la calle adosada al oeste de la parcela de equipamiento municipal y la calle perimetral por el Norte que comunica con la trama urbana, limita las posibles alternativas en el diseño de la ordenación.

En la Unidad de Actuación 1, situada al Oeste de la Parcela de equipamiento municipal, se trazan solamente las calles señaladas en la ficha del Sector de las NNUU.

En la Unidad de Actuación 2, se trazan nuevas calles paralelas a la parcela municipal que comunican con la calle perimetral situada al Norte del Sector y con salida a la Carretera de Valbuena situada al Sur.

### **1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

#### **1.2.1.- ESQUEMA GENERAL.**

De acuerdo con los condicionantes y los criterios referidos al esquema del Sector se caracteriza por una trama viaria basada en calles paralelas a la parcela dotacional existente para comunicar las dos Unidades de Actuación con la Carretera de Valbuena situada al Sur y con la Calle perimetral situada al Norte, de esta forma el Plan parcial se limita a asumir las calles ya definidas y trazar las necesarias para completar la trama de la forma indicada.

#### **1.2.2.- ÁREAS RESIDENCIALES.**

El Sector 1, de uso global residencial, podrá contener un máximo de 82 viviendas unifamiliares, de acuerdo con el PP, lo que equivale a una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea.

La edificabilidad del Sector se reparte entre las dos unidades de Actuación, proporcionalmente a sus superficies.

Las parcelas resultantes tendrán la calificación de EM – Ensanche mixto, que es la ordenanza que plantean las NNUU para las zonas de ampliación del Casco Urbano y se adapta a las necesidades del Sector. Teniendo la posibilidad de plantear diferentes tipologías de viviendas unifamiliares, en hilera, pareada o aislada.

Dichas tipologías tienen diferentes condiciones particulares.

Superficies Residenciales:

Unidad de Actuación 1.- **4.450,37** m<sup>2</sup> en EM, con un Aprovechamiento Lucrativo máximo de: 3.676,50 m<sup>2</sup>, y con un nº máximo de viviendas de 22.

Unidad de Actuación 2.- **11.390,90** m<sup>2</sup> en EM, con un Aprovechamiento Lucrativo máximo de 10.090,- m<sup>2</sup>, y con un nº máximo de viviendas de 60.

#### **1.2.4.- RED VIARIA.-**

El sistema viario del Sector 1 constituirá una conexión entre la Carretera de Valbuena situada al Sur y el Suelo Urbano situado al Este.

Para ello se han conservado las calles marcadas por la ficha de las NNUU.

Asimismo, el trazado viario alrededor del cuál se ordena el Plan Parcial respeta las pautas de las NNUU mencionadas, que han sido completadas y ajustadas como consecuencia de la mejor definición propia del planeamiento de desarrollo.

La red viaria de tráfico rodado se proyecta teniendo en cuenta los tipos de viales definidos en las NNUU según el Capítulo 4.3.- Normas Generales de Urbanización, 4.3.2.- Red viaria urbana.

Todos los viales del Sector serán de doble dirección, excepto una calle interior de la UA-2.

Las aceras de todos los viales tendrán un ancho de 1,50 metros.

Las Unidades de Actuación propuestas dispondrán de comunicación directa con la Carretera de Valbuena, a través de las nuevas calles trazadas, dando total autonomía a cada Unidad.

### 1.2.5.- EQUIPAMIENTOS y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.-

Se reservarán 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables con un mínimo del 5 % de la superficie del Sector, para espacios libres públicos y para equipamiento público, de acuerdo con el Artículo 128 y las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y las reglas del apartado 3 del artículo 106, del RUCyL.

En la Unidad de Actuación nº 1 se reserva una parcela de espacios libres públicos, con la suma de las superficies de reserva para equipamiento y espacios libres, con el fin de que se pueda inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 105 del RUCyL.

La parcela de espacio libre público se sitúa en el límite con la Carretera de Valbuena, creando una barrera de aislamiento con la misma.

Se reserva una parcela de equipamiento público y otra de espacio libre público, en la Unidad de Actuación 2.

Las parcelas de espacio libre público y equipamiento se sitúan al lado de la parcela deportiva municipal existente, facilitando su posible ampliación.

Los espacios libres públicos recibirán el tratamiento definido en el apartado 2 del artículo 105 del RUCyL.

Superficies de Reservas Dotacionales y de Espacios libres públicos:

Unidad de Actuación, 1.- (A.L. de la UA-1:  $7.353 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.676,50 \text{ m}^2$ )

Parcela Espacios libres públicos: 30% s. 3.676,50 = **1.102,95 m<sup>2</sup>**

Unidad de Actuación, 2.- (A.L. de la UA-2:  $20.180 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.090,- \text{ m}^2$ )

Parcela Dotacional Público: 15% s. 10.090 = 1.513,50 m<sup>2</sup>

Se reducirá a **962,03 m<sup>2</sup>**, para compensar con la reserva de la UA-1, teniendo en cuenta la reserva total del Sector.

Parcela Espacios Libres Públicos: 15% s. 10.090 = 1.513,50 m<sup>2</sup>

Se aumentará hasta **2.064,98 m<sup>2</sup>** para compensar con la reserva de la UA-1, teniendo en cuenta la reserva total del Sector.

La edificabilidad del dotacional Público no se contabiliza a efectos del cálculo del aprovechamiento del sector.

## **2.- CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

### **2.1.- CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES DE LAS NNUU.**

Las determinaciones que establecen la normativa de las NNUU son de carácter general para el Suelo Urbanizable Delimitado y de carácter específico para el Sector 1 indicando a continuación el nivel de cumplimiento del PP a todo tipo de exigencias.

Adecuación a criterios generales de ordenación.

Medio físico y preexistencia.

- Se conservará la pavimentación y las redes de instalaciones existentes en la Calle de acceso al polideportivo municipal, situada en el límite Oeste de la parcela municipal.

#### **2.1.1.-Calles.**

El diseño del viario cumple los requisitos exigidos.

Accesibilidad y movilidad no discriminatoria.

Cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Las aceras de todos los viales tendrán un ancho de 1,50 metros.

La red viaria de tráfico rodado se proyecta teniendo en cuenta los tipos de viales definidos en las NNUU según el Capítulo 4.3.- Normas Generales de Urbanización, 4.3.2.- Red viaria urbana.

Todos los viales del Sector serán de doble dirección excepto una calle interior de la UA-2 que será de dirección única.

Las Unidades de Actuación propuestas dispondrán de comunicación directa con la Carretera de Valbuena, a través de las nuevas calles trazadas, dando total autonomía a cada Unidad.

#### **2.1.2.- Espacios libres públicos.**

Las parcelas de espacios libres públicos se distribuyen en las dos Unidades de Actuación:

- En la UA-1, se sitúa en el límite con la Carretera de Valbuena, creando una barrera de aislamiento con la misma.
- En la UA-2, se sitúa, junto con la zona Dotacional prevista en todo el Sector, en la Manzana 2-1, que está al lado de la parcela de equipamiento municipal

existente. Dicha situación favorece la utilización del polideportivo y piscinas municipales.

Dentro de cada una de las zonas libres se situarán las zonas de juegos de niños de acuerdo con el apartado 2 del artículo 105 del RUCyL.

Será de aplicación el apartado 5.1.7.-*Ordenanza de Espacios Libres Públicos* de las NNUU.

### **2.1.3.- Dotaciones.**

Las reservas de suelo para dotaciones se han determinado en relación a la superficie construida del uso predominante residencial.

Las dotaciones constituidas por las parcelas del PP tienen una máxima accesibilidad peatonal y se sitúan junto a los espacios libres de uso público.

Se han trasladado todas las cesiones de dotaciones del Sector a la Manzana 2-1 de la UA-2, situada al lado de la parcela de equipamiento deportivo municipal, existente, lo que favorece su posible ampliación.

Será de aplicación el apartado 5.1.6.-*Ordenanza de Equipamientos*, de las NNUU.

### **2.1.4.- Infraestructuras.**

De acuerdo con los criterios municipales se proyecta una red de saneamiento unitario.

Será de aplicación el *Capítulo 4.3.-Normas Generales de Urbanización*, de las NNUU.

### **2.1.5.- Condiciones de edificación.**

La altura máxima prevista de las edificaciones es de dos plantas (B+1).

Será de aplicación el Apartado 5.1.4: *Ordenanza de Ensanche Mixto (EM)*, de las NNUU.

### 3.- CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DE SUELO.

#### 3.1. USO PREDOMINANTE Y RESERVAS DE SUELO.

El RUCyL, señala en su artº. 140 que los Planes Parciales, establecerán las determinaciones de ordenación detallada del sector conforme a lo dispuesto en el artículo 140 para Suelo Urbanizable, (dado que el instrumento general de planeamiento de Pesquera de Duero es NNUU).

El mencionado artículo establece las previsiones en relación con los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos, así como en cuanto a aparcamiento en proporción a la superficie construida de uso predominante.

- Espacios libres.- 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> const. uso predominante, con un mínimo del 5 % de la superficie del Sector.
- Equipamientos.- 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> const. uso predominante. Con un mínimo del 5 % de la superficie del sector.
- Aparcamientos.- 2 plazas (al menos una pública) por cada 100 m<sup>2</sup> const. uso predominante.

En la Unidad de Actuación nº 1 se reserva una parcela de espacios libres públicos, con la suma de las superficies de reserva para equipamiento y espacios libres, con el fin de que se pueda inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 105 del RUCyL.

En la Unidad de Actuación nº 2 se compensa la superficie de equipamiento hasta llegar a la reserva mínima del 15% del aprovechamiento del Sector.

Dado que el uso predominante es de residencial, se considera como tal la totalidad de la superficie edificable de este uso del Sector, es decir, **13.766,50** m<sup>2</sup>.

- Unidad de Actuación 1: 7.353 m<sup>2</sup> x 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **3.676,50** m<sup>2</sup>
- Unidad de Actuación 2: 20.180 m<sup>2</sup> x 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **10.090,-** m<sup>2</sup>

#### 3.2. SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, (EL).

##### Unidad de Actuación 1.-

Mínima 30m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> const. uso predominante: 3.676,50 x 30%= 1.102,95 m<sup>2</sup>.

Mínimo 10 % Superficie unidad 7.353 x 10% = 735,30 m<sup>2</sup>.

Se toma como válida la mayor, 1.102,95 m<sup>2</sup>.

Establecido en OD: Parcela 3 – Manzana 1. – S = 1.102,95 m<sup>2</sup>.

### **Unidad de Actuación 2.-**

Mínima  $15 \text{ m}^2/100\text{m}^2$  const. uso predominante:  $10.080,- \times 15\% = 1.512,- \text{ m}^2$ .

Mínimo 5 % Superficie unidad  $20.180 \times 5\% = 1.009,- \text{ m}^2$ .

Se toma como válida la mayor,  $1.512 \text{ m}^2$ .

Se reducirá a  $962,03$ , para compensar con la reserva de la UA-1, teniendo en cuenta la reserva total del Sector:

Establecido en OD: Manzana 2-1. – S =  $962,03 \text{ m}^2$ .

TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR:  $2.064,98 \text{ m}^2$ .

### **3.3. EQUIPAMIENTOS, (EQ).**

#### **Unidad de Actuación 2.-**

Mínima  $15 \text{ m}^2/100\text{m}^2$  const. uso predominante:  $10.080,- \times 15\% = 1.512,- \text{ m}^2$ .

Mínimo 5 % Superficie unidad  $20.180 \times 5\% = 1.009,- \text{ m}^2$ .

Se toma como válida la mayor,  $1.512,- \text{ m}^2$ .

Se aumentará hasta  $2.064,98$ , para compensar con la reserva de la UA-1, teniendo en cuenta la reserva total del Sector:

Establecido en OD: Manzana 2-1. – S =  $2.064,98 \text{ m}^2$ .

TOTAL SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR:  $2.064,98 \text{ m}^2$ .

### **3.4. APARCAMIENTOS.**

Mínimo 1 plaza uso público/100  $\text{m}^2$

#### **Unidad de Actuación, 1.-**

Uso predominante:  $3.676,50 \text{ m}^2$ ;  $3.676,50 / 100 = 37$  plazas

Establecido en OD

Aparcamiento en calles **37** plazas. (2 para minusválidos).

#### **Unidad de Actuación, 2.-**

Uso predominante:  $10.090,- \text{ m}^2$ ;  $10.090/100 = 101$  plazas.

Establecido en OD

Aparcamiento en calles **101** plazas, (6 para minusválidos)

TOTAL Nº DE PLAZAS TOTAL DEL SECTOR: 138

Se han previsto 7 plazas para minusválidos anexas a la red viaria, cumpliendo las necesidades de aparcamiento para minusválidos establecidas en la ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y en el Capítulo 4.3.- Normas Generales de Urbanización, 4.3.2.- Red viaria urbana de las NNUU.

### T. III. ORDENACIÓN GENERAL

La ordenación general se ha realizado de acuerdo con los datos urbanísticos específicos del Sector, que deberán regir la ordenación del Sector 1, señalados en las NNUU.

A continuación, se establece la comparación entre el contenido de la Ficha incluida en el Anexo correspondiente de las NNUU y los ajustes propios del Plan Parcial, que obedecen a un mayor rigor en el levantamiento topográfico y análisis del parcelario. La posibilidad de dichos ajustes se contempla en las NNUU, en el *Capítulo 5.4.- Régimen de Suelo Urbanizable*.

<b>DATOS FÍSICOS.</b>	<b>NNUU</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	<b>UA-1</b>	<b>UA-2</b>
Superficie de actuación:	26.481,30 m <sup>2</sup>	28.700,- m <sup>2</sup>	7.718,- m <sup>2</sup>	20.982,- m <sup>2</sup>
Red viaria existente.(Propiedad Pública):	994,20 m <sup>2</sup>	1.167,- m <sup>2</sup>	365,- m <sup>2</sup>	802,- m <sup>2</sup>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS.</b>				
<b>USOS:</b>				
Global:	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
<b>EDIFICABILIDAD:</b>				
Aprovechamiento lucrativo total:	13.240,65 m <sup>2</sup>	13.766,50 m <sup>2</sup>	3.676,50 m <sup>2</sup>	10.090,- m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad de viviendas:	máx. 30 viv./Ha	30 viv./Ha	30 viv./Ha	30 viv./Ha
Nº máximo de viviendas:	79 viv.	82 viv	22 viv.	60 viv.
<b>CESIONES OBLIGATORIAS:</b>				
El 10% del aprovechamiento:	1.324,07 m <sup>2</sup>	1.376,65 m <sup>2</sup>	367,65 m <sup>2</sup>	1.009,- m <sup>2</sup>
Equipamiento:	10% = 1.324,07 m <sup>2</sup>	15% = 2.064,98 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.064,98 m <sup>2</sup>
Espacio Libre Público:	10% = 1.324,07 m <sup>2</sup>	15% = 2.064,98 m <sup>2</sup>	1.102,95 m <sup>2</sup>	962,03 m <sup>2</sup>
Nº Aparcamientos (uso público):	133	138	37	101
Reserva para viviendas protegidas:	1.324,- m <sup>2</sup> (10%)	4.129,95 m <sup>2</sup> . (30%)	1.102,95,- m <sup>2</sup> .	3.027,- m <sup>2</sup> .

**Cuadro Resumen General:**

Superficie total del Sector:	28.700,00 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 1	7.718,00 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 2	20.982,00 m <sup>2</sup>
Superficie de viario existente en el Sector:	1.167,00 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 1	365,00 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 2	802,00 m <sup>2</sup>
Superficie total de viario público en el Sector:	8.728,77 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 1	2.164,68 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 2	6.564,09 m <sup>2</sup>
Superficie total espacios libres públicos de cesión:	2.064,98 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 1	1.102,95 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 2	962,03 m <sup>2</sup>
Superficie total de Equipamiento público de cesión:	2.064,98 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 1	0,00 m <sup>2</sup>
• Unidad de Actuación 2	2.064,98 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta:	
➤ Vivienda	$(28.700 - 1.167) \cdot 0,5 = 13.766,50 \text{ m}^2$
○ Unidad de Actuación 1	3.676,50 m <sup>2</sup>
○ Unidad de Actuación 2	10.090,00 m <sup>2</sup>
➤ Equipamiento Público	$2.064,98 \times 1,5 = 3.097,47 \text{ m}^2 \text{ (N.C.)}$
○ Unidad de Actuación 1	0,00 m <sup>2</sup>
○ Unidad de Actuación 2	3.097,47 m <sup>2</sup>
Altura máxima edificable:	
➤ Sobre rasante	2 plantas y bajo cubierta
➤ Bajo rasante	1 planta
Dotación de plazas de estacionamiento	
➤ Uso público	138 plazas
➤ Uso privado	138 plazas

## T. IV. ORDENACIÓN DETALLADA.-

### UNIDAD DE ACTUACIÓN\_1

#### Cuadro Resumen por Manzanas

##### MANZANA 1-1

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFIC. MÁX.	Nº VIV. MÁX.
1	EM	4.450,37 m <sup>2</sup>	3.676,50 m <sup>2</sup>	22 viv.
2	EL	1.102,95 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0
TOTAL		5.553,32 m <sup>2</sup>	3.676,50 m <sup>2</sup>	22 viv.

### UNIDAD DE ACTUACIÓN\_2

#### Cuadro Resumen por Manzanas

##### MANZANA 2-1

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFIC. MÁX.	Nº VIV. MÁX.
1	EQ	2.064,98 m <sup>2</sup>	3.097,47 m <sup>2</sup>	0
2	EL	962,03 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0
TOTAL		3.027,01 m <sup>2</sup>	3.097,47 m <sup>2</sup>	0 viv.

##### MANZANA 2-2

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFIC. MÁX.	Nº VIV. MÁX.
1	EM	3.862,60 m <sup>2</sup>	3.421,47 m <sup>2</sup>	21 viv.
TOTAL		3.862,60 m <sup>2</sup>	3.421,47 m <sup>2</sup>	21 viv.

##### MANZANA 2-3

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFIC. MÁX.	Nº VIV. MÁX.
1	EM	2.928,50 m <sup>2</sup>	2.594,05 m <sup>2</sup>	15 viv.
TOTAL		2.928,50 m <sup>2</sup>	2.594,05 m <sup>2</sup>	15 viv.

**MANZANA 2-4**

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFIC. MÁX.	Nº VIV. MÁX.
1	EM	4.599,80 m <sup>2</sup>	4.074,48 m <sup>2</sup>	24 viv.
<b>TOTAL</b>		<b>4.599,80 m<sup>2</sup></b>	<b>4.074,48 m<sup>2</sup></b>	<b>24 viv.</b>

**T. V. CUADROS SÍNTESIS**

**SUPERFICIES UA-1:**

MANZANA	EM		EL	EQ
	Nº viv.	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	
1-1	22	4.450,37	1.102,95	
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>4.450,37</b>	<b>1.102,95</b>	

**SUPERFICIES UA-2:**

MANZANA	EM		EL	EQ
	Nº viv.	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
2-1	0	0	962,03	2.064,98
2-2	21	3.862,60	0	0
2-3	15	2.928,50	0	0
2-4	24	4.599,80	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>11.390,90</b>	<b>962,03</b>	<b>2.064,98</b>

**EDIFICABILIDAD UA-1:**

USO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO(M <sup>2</sup> )
EM	4.450,37	3.676,50	3.676,50
EQ			
<b>TOTAL</b>	<b>4.450,37</b>	<b>3.676,50</b>	<b>3.676,50</b>

**EDIFICABILIDAD UA-2:**

USO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO(M <sup>2</sup> )
EM	11.390,90	10.090,-	10.090,-
EQ	2.064,98	3.097,47	
<b>TOTAL</b>	<b>13.455,88</b>	<b>13.187,47</b>	<b>10.090,-</b>

**D) DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

## **T. I. DISPOSICIONES GENERALES**

Las Ordenanzas de este Plan Parcial asumen las condiciones generales de la edificación contenidas en la NNUU de Pesquera de Duero.

### **1.- OBJETO.-**

1. Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan, tienen como objetivo determinar todos los elementos necesarios para la construcción y el uso de las edificaciones que se proyectan y realicen en los terrenos que ordena el presente PP y que constituyen el Sector 1 incluido en el Suelo Urbanizable de las NNUU de Pesquera de Duero.
2. Este PP se ha formulado de acuerdo con las prescripciones establecidas en la LUCyL en su artº. 46, articulado del RUCyL vigente según la tabla de preceptos legales aplicables en relación con la LUCyL, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, con las modificaciones introducidas en el Decreto de 9-07-2009) y con las determinaciones establecidas en el *Capítulo 2.3.- Procedimiento y Gestión en Suelo Urbanizable* de las NNUU.
3. El contenido de las Ordenanzas del PP viene establecido en el RUCyL.

### **2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-**

La presente documentación afecta en su aplicación al ámbito territorial que constituye el Sector 1 del Suelo Urbanizable, definido en la documentación gráfica de las NNUU en los planos y memoria y su detallada descripción se realiza en la ficha del SECTOR 1 del Suelo Urbanizable.

### **3.- VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.-**

El presente PP entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y su vigencia será indefinida, con las excepciones establecidas en el artº. 56 de la LUCyL.

Las determinaciones del PP serán vinculantes para las administraciones públicas y para las particulares, de acuerdo con el artº. 62 de la LUCyL.

#### **4.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS.-**

Las presentes Ordenanzas se ajustan en su contexto general al conjunto de la normativa de las NNUU por lo cual cualquier modificación o ajuste que se introduzcan en la citada normativa general, será de aplicación automática en el ámbito del PP.

Junto a esta exposición global, en estas Ordenanzas se recogen conceptos que si bien en la mayoría de los casos están contempladas en la normativa general, dada su importancia para el completo entendimiento y fácil aplicación del presente PP.

Por otra parte y como alcance esencial de las ordenanzas del PP se desarrolla con precisión diferentes determinaciones específicas de la ordenación propuesta, no recogidas suficientemente en la normativa general, sin que su formulación plantee en ningún caso discrepancias o contradicciones con esta.

#### **5.- INTERPRETACIÓN Y ALCANCE DE LOS DOCUMENTOS.-**

Las ordenanzas reguladoras de la edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de la OD establecidos en el documento de la Memoria.

Las previsiones del PP podrán ser precisadas con adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo por el correspondiente Proyecto de Urbanización, durante la ejecución material de las obras.

No obstante, estas adaptaciones de detalle no podrán suponer alteraciones de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo ó de la edificación de los predios afectados por el Proyecto.

Las determinaciones del PP podrán tener carácter vinculante o indicativo.

Las determinaciones vinculantes representan normas precisas que habrán de ser respetadas en su integridad en todos los proyectos que desarrollan el PP.

Las determinaciones indicativas tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante la demostración expresa de la conveniencia y oportunidad de su modificación y la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adoptase. En caso de no existir esta demostración expresa ó de no estimarse suficientes los argumentos aportados deberán respetarse las determinaciones indicativas.

Al margen de las indicaciones expresas que pudieran establecerse en los planos de ordenación, tendrán carácter indicativo las determinaciones referidas a los siguientes aspectos.

- Trazado de cruces o encuentros de circulación rodada.
- Redes de infraestructura urbanística.

## **6.- REMISIÓN A PLANEAMIENTO GENERAL.-**

A efectos de referencia al marco del planeamiento urbanístico general municipal, las presentes Ordenanzas se remiten a las de las NNUU entendiéndose complementarias por aquellas y por las demás ordenanzas municipales y de otro carácter, en todos aquellos extremos no especificados en las mismas, actuando subsidiariamente en tanto no entren en contradicción con las especificaciones de esta Ordenación.

## **7.- TERMINOLOGÍA.-**

A los efectos de estas Ordenanzas la definición de los conceptos contenidos en las mismas, tendrán el significado que expresamente aparece en la normativa de las NNUU. (Título IV-Capítulo 4.1.- Terminología).

## **8.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.-**

### **8.1.- COMPETENCIA Y DESARROLLO.-**

El presente PP se ha realizado a propuesta del Ayuntamiento.

El PP establece dos unidades de actuación dentro del ámbito del Sector.

### **8.2.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.-**

Los Proyectos de Actuación, propondrán un Sistema de Actuación en cada unidad de actuación, entendiéndose elegido el Sistema propuesto con la aprobación de cada uno de los Proyectos de Actuación.

Se entenderá como prioritario la elección del Sistema de Compensación en el caso de cumplirse en el momento del inicio del Proyecto de Actuación, las condiciones exigibles en el artº. 80.1 de la LUCyL.

### **8. 3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-**

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este PP para cada Unidad de Actuación, exigirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá incluirse en el Proyecto de Actuación de cada Unidad de Actuación y obtener la aprobación conjunta simultánea de ambos documentos.

### **8. 4.- PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.-**

El PP se desarrolla con la pormenorización suficiente para que una vez redactados y aprobados los Proyectos de Actuación, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Reparcelación, de cada Unidad de Actuación, se pueda conceder licencia municipal de edificación como actividad reglada.

La división de las manzanas de uso residencial en parcelas se realizará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, teniendo que ajustarse a lo establecido en este PP para cada manzana:

- Nº máximo de viviendas, señalado para cada manzana.
- Anchura mínima de fachada a calle exterior: 6 m.
- Superficie mínima de parcela: 125 m<sup>2</sup>, (Círculo de 6 m. de diámetro).

### **8. 5.- LICENCIAS.-**

Los actos de edificación y uso del suelo en el ámbito del SECTOR, estarán sujetos a la preceptiva licencia urbanística municipal de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Primero TITULO IV de la LUCyL, así como en el RUCyL.

El otorgamiento de la licencia urbanística determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con las determinaciones del PP y la normativa urbanística aplicable, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.

El acto de otorgamiento de licencia urbanística fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

El ejercicio de la facultad de edificar se regula por lo establecido en el Capítulo Primero TITULO IV del RUCyL (articulado vigente)

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas establecidas en el PP o sea dotadas de los servicios urbanísticos proyectados para cada una de las Etapas del PP.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes que en su momento establecerá pormenorizadamente el Proyecto de Urbanización.

No obstante, podrá otorgarse licencia urbanística municipal y permitir la ejecución de las obras, condicionando la aprobación de su ocupación a la terminación de la urbanización que la afecte, siempre que este aprobado el Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente y en las NNUU.

## **9.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-**

### **9.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.-**

Las NNUU establecen un uso global para el Sector 1 de suelo urbanizable, según se refleja en su ficha.

Uso global: RESIDENCIAL.

Según se señala en el Capítulo 3.4.- Usos Globales, apartado 3.4.2.- Condiciones de los usos globales, dicho uso global **Residencial**, podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar, con un porcentaje mínimo del 60% de aprovechamiento sobre el total.
- Residencial colectivo.
- Comercio y servicios.
- Talleres, almacenes, con un máximo de aprovechamiento del 10% de la edificabilidad total.
- Colectivo general.
- Espacio libre público.
- Viario y comunicación.

El PP asigna a las diferentes Parcelas resultantes una serie de Usos Pormenorizados, de los contemplados en el de la normativa de las NNUU, según se

han señalado en el plano PO-1 y en el Título IV del Apartado C) de la presente memoria.

## **T. II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS**

### **CAP. 1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS. TABLA SÍNTESIS DE USOS.**

#### **1.1. – Uso Predominante (Global):**

Se ha establecido como Uso Predominante del Plan Parcial el Uso Residencial, de carácter unifamiliar. Este Uso Predominante equivale al "Uso Residencial" de las NNUU, determinado por las NNUU para el Sector 1, (suelo urbanizable).

#### **1.2. – Usos pormenorizados:**

En el ámbito del Sector 1, son usos compatibles con el uso predominante Residencial los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar, con un porcentaje mínimo del 60% de aprovechamiento sobre el total.
- Residencial colectivo.
- Comercio y servicios.
- Talleres, almacenes, con un máximo de aprovechamiento del 10% de la edificabilidad total.
- Colectivo general.
- Espacio libre público.
- Viario y comunicación.

La Protección Pública para viviendas es compatible con cualquier uso Vivienda.

En el Plan Parcial se asumen siguientes usos, como resultado de agrupar los usos básicos señalados anteriormente:

- Residencial Mixto.
- Equipamiento.
- Espacios Libre Público.

### 1.3. – Regulación de los usos:

De acuerdo con las NNUU, apartado 3.3.3.- Condiciones de los usos pormenorizados:

*La totalidad del Suelo Urbano se concibe como un espacio de coexistencia entre los distintos usos básicos, facilitando la implantación de varios usos en un mismo edificio. En base a estos criterios, los distintos usos pormenorizados se establecen de manera que:*

A: En **Residencial Mixto** los siguientes usos básicos que podrán ser exclusivos de parcela:

- *Residencial familiar, como uso predominante dentro de todo el suelo urbano.*
- *Residencial colectivo.*
- *Comercio y servicios.*
- *Talleres y almacenes.*
- *Garajes y estacionamiento.*
- *Colectivo en general.*
- *Bodegas.*
- *Espacio libre público.*
- *Viario y comunicación.*

E: El uso pormenorizado de **Equipamiento** estará constituido por los usos básicos colectivo general y comercio y servicios, complementado con los usos básicos dependientes de ambos:

- *Comercio y servicios.*
- *Colectivo general.*
- *Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.*

- *Residencial colectivo, vinculado a alguno de los usos anteriores.*
- *Garaje y estacionamiento, vinculado a alguno de los usos anteriores.*
- *Bodegas, vinculado a alguno de los usos anteriores.*
- *Espacio libre público.*
- *Viario y comunicación.*

*F: El uso de **espacio libre público** está constituido principalmente por el uso básico del mismo nombre admitiendo otros usos públicos o privados en condiciones muy restrictivas.*

- *Comercio y servicios: Pequeños quioscos, templetos o similares.*
- *Espacio libre público.*
- *Viario y comunicación.*

## **CAP. 2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.**

Se tendrá en cuenta lo señalado en el Título IV.-Condiciones Generales de Urbanización y Edificación, Capítulo 4.2.-Normas Generales de Edificación de las NNUU

### **2.1. - Condiciones de las obras con relación a vías públicas:**

Las obras que se ejecuten en las diferentes manzanas o parcelas deberán realizarse sin interferir en las vías públicas, aunque el Ayuntamiento podrá permitir la ocupación temporal de éstas. Se garantizará convenientemente la reparación de los posibles daños causados en las mismas.

### **2.2. - Condiciones comunes a todas las zonas:**

#### **2.2.1. - Normas de diseño y calidad:**

Las normas de diseño y calidad para los edificios, en todo el término municipal, están determinadas en el Capítulo 4.2 de las NNUU complementariamente, en lo que respecta a los edificios de vivienda a construir en el ámbito de este Plan Parcial, regirán con carácter general, y en lo que no sean inferiores en calidad a las determinadas en NNUU, las normas técnicas de diseño y calidad contenidas en la legislación vigente en materia de viviendas de protección pública.

### **2. 2.2. - Edificabilidad:**

El aprovechamiento de una parcela se calculará en función a su superficie, siendo directamente proporcional a la señalada en el Plano de Ordenación para la manzana a la que pertenezca.

A los efectos del cómputo de la edificabilidad materializable sobre una parcela, se tendrá en cuenta el apartado 4.2.3.- *Cómputo de edificabilidad* de las NNUU.

### **2. 2.3. – Aparcamientos privados:**

La construcción en las parcelas de uso residencial se dotará como mínimo de una plaza de aparcamiento, cubierta o descubierta y en el interior de la parcela, ya sea en planta situada sobre o bajo rasante.

### **2. 2.4. - Cubiertas:**

Las pendientes no superarán los 27º de inclinación.

### **2. 2.5. - Salientes y vuelos sobre la alineación oficial:**

Se autorizan cuerpos volados cerrados sobre el retranqueo y el fondo, con un vuelo máximo de 0,50 m. sobre dicha línea de Retranqueo o fondo máximo edificable.

En planta baja no se admitirán salientes. Se permiten vuelos de hasta 50 cm., siempre que se produzcan a una altura no inferior a 3 m sobre la rasante de la acera. Los aleros y cornisas podrán alcanzar un vuelo de 60 cm, de acuerdo con el *Capítulo 4.2.-Normas Generales de Edificación* de las NNUU.

### **2.2.6. - Parcela mínima edificable:**

Se consideran parcelas mínimas edificables las que dispongan de:

- 125 m<sup>2</sup> de superficie y 6 m de fachada - (viviendas en Hileras o pareadas).
- 400 m<sup>2</sup> de superficie y 12 m. de fachada – (vivienda aislada).

Solo se admitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas cuya resultante sea igual o superior a la parcela mínima, tanto en la superficie como en la longitud del frente de parcela y siempre que la eventual parcela residual

disponga, al menos, de dichos superficie y frente mínimos para permitir el uso recogido en la Ordenación del PP.

Se permite una sola vivienda por cada parcela mínima. Las segregaciones o agrupaciones de parcelas, cuyas parcelas resultantes dieran lugar a un número de viviendas superior al determinado en las correspondientes parcelas iniciales de este PP, precisará de la previa modificación del Plan.

#### **2.2.7. - Situación de la edificación:**

La edificación podrá situarse agrupada en hilera, aislada o pareada.

En el caso de optarse por la edificación en tipología pareada, las construcciones se adosarán en uno de sus laterales, manteniendo un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos laterales con otras parcelas. El Proyecto de cada dos viviendas será único y la obra de ambas viviendas deberá ejecutarse simultáneamente.

La superficie conjunta mínima de parcela para actuaciones en tipología pareada será de 250 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 12 m.

#### **2.2.8. – Líneas de la edificación:**

Se tendrán en cuenta las alineaciones señaladas en el plano de ordenación.

En caso de manzanas completas o frentes de calle de suficiente entidad, se podrá modificar el área de movimiento de la edificación de forma unitaria, cumpliendo con los retranqueos mínimo o máximo de cada tipología.

##### **2.2.8.1. – Uso vivienda:**

**a)** La edificación principal en tipología adosada y pareada mantendrá la alineación señalada en el plano de ordenación o se realizará un retranqueo de todo el frente de la manzana hasta un máximo de 8 metros a las vías o espacios públicos.

**b)** En viviendas aisladas se realizará un retranqueo mínimo a frente de fachada.

**c)** Linderos laterales con parcelas privadas: En el caso de edificación aislada y pareada de uso vivienda, deberá producirse un retranqueo al lindero o linderos laterales de 3 m, como mínimo.

**d)** Al fondo de parcela: El retranqueo a fondo de parcela de la edificación principal será de 3 m, como mínimo, tanto en tipología aislada y pareada como en hilera o adosada.

#### **2.2.8.2. – Uso Equipamiento:**

La edificación destinada a uso de equipamiento podrá situarse libremente en la propia parcela.

#### **2.2.9. - Cerramientos de parcela:**

De acuerdo con el *Capítulo 4.2.-Normas Generales de Edificación* de las NNUU. Apartado 4.2.4.2.- Cerramientos de parcela:

*“En los frentes de fachada no ocupados por la edificación principal se levantará un cerramiento ciego con una altura mínima de 2,10 m. y máximo de 3,50 m. Sobre este cerramiento se prohíbe colocar alambre de espino, cristales rotos o similares.”*

*“En los frentes de fachada no ocupados por la edificación principal, se permite como alternativa al anterior, un cierre ciego hasta una altura de 0,50 m. como mínimo y desde aquí, hasta un máximo de 2,50 m. desde la rasante; se podrá completar con un cierre permeable.*

*Las separaciones o cierres de una parcela con otra podrán ser de cualquier tipo y una altura máxima de 3,00 m.*

#### **2.2.10. - Piscinas:**

Las piscinas privadas deberán estar dotadas de un sistema de depuración en circuito cerrado.

#### **2.2.11. - Tendedores:**

No se admitirán tendedores visibles desde los espacios públicos.

### **CAP. 3. -REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

#### **3.1. – Manzanas de vivienda:**

Se asigna la Ordenanza de Ensanche Mixto (EM) definida en las NNUU:

También se aplicarán los siguientes límites establecidos para cada manzana en el plano de ordenación del presente Plan Parcial:

- Número máximo de viviendas.
- Aprovechamiento Lucrativo máximo.
- Índice de edificabilidad.

#### **Apartado 5.1.4. Ordenanza de Ensanche Mixto (EM).-**

*Con esta ordenanza se regulan todas aquellas zonas residenciales de suelo urbano que no se consideran casco tradicional, como se refleja en la documentación gráfica.*

*Esta ordenanza pretende abarcar la variedad de situaciones existentes o futuras en las zonas así clasificadas por lo que se distinguen dos supuestos en función de la tipología edificatoria adoptada sobre el predio. Estos dos supuestos tienen las consideraciones particulares que posteriormente se definen.*

*Las condiciones de edificación de los diferentes usos que se pueden implantar serán las mismas que las tipologías de vivienda señaladas.*

*Las condiciones particulares para cada tipología que se establecen más adelante están, en función de la tipología elegida.*

*La elección se producirá y quedará reflejada expresamente en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución, ajustándose dicho proyecto a las condiciones elegidas.*

*Condiciones Generales:*

- *Tipologías Edificatorias: Vivienda unifamiliar en Hilera, Adosada o bien vivienda aislada.*
- *Uso Pormenorizado: Residencial Mixto.*
- *Alineaciones: Las establecidas por los planos de ordenación.*
- *Altura Máxima: B+I (2 plantas).*
- *Se autoriza el uso del bajo cubierta.*
- *Se autorizan cuerpos volados cerrados sobre el retranqueo y el fondo, con un vuelo máximo de 0,50 m. sobre dicha línea de Retranqueo o fondo máximo edificable.*
- *En caso de manzanas completas o frentes de calle de suficiente entidad, se podrá modificar el área de movimiento de la edificación de forma unitaria.*

#### **5.1.4.1.-Tipología de Vivienda Unifamiliar en Hilera o Pareada.-**

Condiciones Particulares:

- *Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en Hilera o Pareada, o tipologías asimilables.*
- *Edificabilidad: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable a la superficie de la parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la alineación exterior distante 15 metros de ésta.*
- *Fondo máximo edificable: 15 m en planta primera.*
- *Retranqueos: Máximo de 8,00 m. a fachada principal y mínimo de 3,00 m. a fondo de parcela, si se abren huecos. Las edificaciones secundarias, cobertizos, garajes, etc., también se podrán adosar al lindero posterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil. En parcelas en esquina el proyecto determinará cual es la fachada principal, pudiendo tener retranqueo en 1 ó 2 fachadas.*
- *Parcela mínima: A efectos de segregaciones se establecen una parcela mínima, por cada unidad de vivienda, de 125,00 m<sup>2</sup> de superficie y 6,00 m. de frente de fachada a vía pública pudiéndose inscribir tangente a ella un círculo de 6 m. de diámetro.*

#### **5.1.4.2.-Tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada.**

Condiciones Particulares:

- *Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada.*
- *Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela calificada.*
- *Retranqueos: Mínimo 3,00 m. a cada lindero, excepto en las edificaciones secundarias, cobertizos, garajes, etc., que se podrán adosar a uno de los linderos excepto a la alineación principal, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil.*
- *Parcela mínima: A efectos de segregaciones se establece una parcela mínima, por cada vivienda, de 400 m<sup>2</sup> y 12,00 m. con frente de fachada a vía pública pudiéndose inscribir tangente a ella un círculo de 12 m. de diámetro.*
- *Se autorizan los cuerpos volados cerrados, vuelos aleros y miradores con mayor dimensión que la especificada en el apartado 4.2.4.4., siempre que el retranqueo mínimo a linderos sea  $\geq 3m$ .*

### 3.2. – Zona de equipamiento:

Se asigna la Ordenanza de Equipamiento (EQ) definida en las NNUU:

#### 5.1.6.-Ordenanza de Equipamientos.-

Sus condiciones de edificación son:

- *Uso pormenorizado: Equipamiento.*
- *Tipología: Libre.*
- *Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela calificada.*
- *Fondo máximo: No se regula.*
- *Altura máxima: Dos plantas, la altura máxima se podrá superar con elementos específicos de la actividad. Se admite el uso bajo cubierta.*
- *Alineaciones: Las establecidas en los planos de Ordenación.*
- *Cubierta: Pendiente máxima 27° con la horizontal.*
- *Retranqueos: No se fijan.*
- *Parcela mínima: A efectos de segregaciones 200 m<sup>2</sup>.*
- *Serán de aplicación las Normas Sectoriales específicas que regulen los diferentes usos admisibles.*
- *Ocupación máxima de solar: No se fija.*
- *En determinados casos suficientemente justificados, se podrán sobrepasar estas limitaciones, previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente, por ejemplo en polideportivos, parques de bomberos, etc.*
- *En actuaciones de rehabilitación o sustitución integral se podrán mantener las condiciones de edificación y edificabilidad que existían previamente a la actuación; como pudiera ser cualquier intervención en la iglesia o similar.*

## **CAP. 4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

### **4.1. – Cuadro resumen del aprovechamiento ponderado:**

#### **Unidad de Actuación nº 1**

USOS (1):	EQ	EM
SUPERFICIE PARCELAS	0,00 m <sup>2</sup>	4.450,37 m <sup>2</sup>
COEFICIENTEEDIFICABILIDAD	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	0	1
APROVECHAMIENTOPONDERADO	<b>0</b>	<b>3.676,50 m<sup>2</sup></b>

Nota:

EQ: Dotaciones y equipamientos públicos

EM: Vivienda Unifamiliar en tipología de edificación adosada, pareada o aislada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL PONDERADO AL USO PREDOMINANTE: **3.676,50 M<sup>2</sup>**

#### **Unidad de Actuación nº 2**

USOS (1):	EQ	EM
SUPERFICIE PARCELAS	2.064,98 m <sup>2</sup>	11.390,90 m <sup>2</sup>
COEFICIENTEEDIFICABILIDAD	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	0	1
APROVECHAMIENTOPONDERADO	<b>0</b>	<b>10.090,00 m<sup>2</sup></b>

Nota:

EQ: Dotaciones y equipamientos públicos

EM: Vivienda Unifamiliar en tipología de edificación adosada, pareada o aislada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL PONDERADO AL USO PREDOMINANTE: **10.090,00 M<sup>2</sup>**

### **4.2. – Determinación del aprovechamiento medio:**

El aprovechamiento medio contemplado en el presente Plan Parcial resulta de aplicar lo establecido en el Art. 39 de la LUCyL y el Art. 107 del reglamento de Urbanismo, atendiendo a los siguientes datos:

#### **Unidad de Actuación nº 1:**

- Aprovechamiento lucrativo total, ponderado, uso Predominante: 3.676,50 m<sup>2</sup>
- Superficie total de la UA-1: 7.718,00 m<sup>2</sup>
- Propiedad pública existente: 365,- m<sup>2</sup>

Por lo tanto, el aprovechamiento medio del Sector 3 resulta ser de:

$$3.676,50 \text{ m}^2 / (7.718-365) \text{ m}^2 = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

**Unidad de Actuación nº 2:**

- Aprovechamiento lucrativo total, ponderado - uso Predominante: 10.090,- m<sup>2</sup>
- Superficie total de la UA-2: 20.982,00 m<sup>2</sup>
- Propiedad pública existente: 802,- m<sup>2</sup>

Por lo tanto, el aprovechamiento medio del Sector 3 resulta ser de:  
 $10.090 \text{ m}^2 / (20.982-802) \text{ m}^2 = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

**T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

Se tendrá en cuenta lo señalado en el Título IV.-Condiciones Generales de Urbanización y Edificación, Capítulo 4.3.-Normas Generales de Urbanización de las NNUU

**CAP. 1. RED VIARIA, (VI).**

La anchura de las calles se señala en el plano correspondiente y nunca resulta inferior a 7 m.

Las calzadas estarán constituidas por una solera de hormigón en masa HP 3,5, de 15 cm de espesor mínimo sobre una subbase de zahorras seleccionadas compactadas de 20 cm.

Las aceras, cuya anchura no será inferior a 150 cm, estarán constituidas por una solera de hormigón de 10 cm de espesor, previo compactado del terreno natural o aportación de zahorras; y pavimentadas con baldosa de hormigón y encintadas con bordillo de hormigón.

**CAP. 2. ESPACIOS LIBRES, (EL).**

El sistema de espacios libres de uso público está constituido por dos parcelas ajardinadas. Una por cada Unidad de Actuación.

En la Unidad de Actuación 1, se sitúa al Sur de la Unidad, en la zona más próxima a la Carretera de Valbuena, sirviendo como filtro – aislamiento de la misma con la zona residencial.

En la Unidad de Actuación 2, se sitúa en la misma manzana que el equipamiento público y al lado de la parcela de equipamiento deportivo municipal existente.

Esta situación reparte de forma equilibrada las áreas de expansión dentro del PP.

Estos espacios libres recibirán el tratamiento definido en el RUCyL.

En todo caso se garantizará su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, que será superior al 50 por ciento.

Se distribuyen en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria superior a 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior se desarrollarán áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

### **CAP. 3. SERVICIOS URBANOS.**

#### **3.1. – Red de abastecimiento de agua:**

Los proyecto de urbanización considerarán un consumo medio diario de 300 l/habitante y un consumo máximo de cálculo, considerando otros usos, de 500 l/habitante.

La red se conectará a la municipal existente, en los puntos señalados en el plano correspondiente. Se utilizará tubería de polietileno de diámetro 90 mm o 110 mm. Las tuberías soportarán una presión normalizada de 10 kg/cm<sup>2</sup>. Las acometidas individuales utilizarán tubería de polietileno de ø1", para una presión mínima de 8 kg/cm<sup>2</sup>.

La red de incendios contemplará la instalación de hidrantes enterrados, de manera que su ubicación se realice en puntos a una distancia no superior a 200 m de cualquier otra zona del Sector.

#### **3.2. – Red de alcantarillado:**

Se prevé una red de saneamiento unitaria. El proyecto de urbanización considerará los siguientes valores mínimos:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 a 3 m/seg.

- Cámaras de descarga en las cabeceras, de 0,50 m<sup>3</sup> para secciones de tubería de Ø 30 cm, y 1 m<sup>3</sup> para las restantes.
  - Pozos de registro en cambios de dirección y sección, así como en tramos rectos a distancias no superiores a 50 m.
  - Tuberías de PVC corrugado de doble capa.
  - Sección de Ø 20 cm. en acometidas a la red (de viviendas e imbornales)
  - Sección de Ø 315 mm. o Ø 400 mm., según planos, en red general.
- La red se situará bajo las calzadas.

### **3.3. – Red de distribución de baja tensión:**

La red de distribución de baja tensión será subterránea, en las condiciones de diseño establecidas por la compañía suministradora. El proyecto de urbanización deberá definir la conexión a la red de media tensión y el trazado de ésta en el ámbito del Sector; asimismo, definirá la localización del transformador.

### **3.4. – Red de alumbrado público:**

El proyecto de urbanización considerará el alojamiento de dos tubos de PVC corrugado Ø 110 en las canalizaciones. La iluminación asegurará un nivel uniforme.

La luminaria será la característica del Ayuntamiento de Pesquera.

### **3.5. – Red de telefonía:**

La red albergará conductos para más de una operadora. La red de Telefónica dispondrá de arquetas homologadas por la Compañía y dos conductos de PVC Ø 110.

### **Directrices para el proyecto de urbanización:**

Los parámetros reflejados en los apartados anteriores, así como los datos expresados gráficamente en los planos correspondientes, responden a las indicaciones de las NNUU y de las Compañías Suministradoras.

## T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

### 1. – Sistema de actuación:

Los sistemas de actuación previstos inicialmente para las dos UA son:

- Unidad de Actuación 1.- Cooperación.
- Unidad de Actuación 2.- Compensación.

### 2. – Plazos de ejecución de las obras de urbanización:

Las obras de urbanización se llevarán a cabo una vez aprobados los oportunos Proyectos de Urbanización. El plazo máximo para la terminación de las obras de urbanización se fija en 7 años, contados a partir de la aprobación definitiva de este PP.

### 3. – Cesiones:

Las cesiones, que se refieren a suelo urbanizado, se producirán en el momento de la recepción provisional de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Pesquera de Duero.

El detalle de las cesiones se expresa a continuación:

#### 3.1. - Cesiones correspondientes al Ayuntamiento de Pesquera de Duero:

- **Unidad de Actuación 1.-**
  - a) Espacios de cesión que integrarán el sistema local de espacios libres de dominio y uso público: Se encuentran constituidos por una parcela en la Manzana 1-1 calificada como **EL**, con una superficie de **1.102,95** m<sup>2</sup>.
  - b) Espacios de cesión que integrarán el sistema viario: Con una superficie total de **2.164,68** m<sup>2</sup>. Incluyen los espacios para aparcamientos anexos a viario.
  - c) Espacios de cesión para uso vivienda: Corresponde una parcela situada en la manzana 1-1 calificada como **EM**, con una superficie total de **445,04** m<sup>2</sup>.

- **Unidad de Actuación 2.-**

- a) Espacios de cesión que integrarán el sistema local de espacios libres de dominio y uso público: Se encuentran constituidos por una parcela en la Manzana 2-1 calificada como **EL**, con una superficie de **962,03** m<sup>2</sup>.
- b) Espacios de cesión para equipamiento público: Se encuentran constituidos por una parcela en la Manzana 2-2 calificada como **EQ**, con una superficie de **2.064,98** m<sup>2</sup>.
- c) Espacios de cesión que integrarán el sistema viario: Con una superficie total de **6.564,09** m<sup>2</sup>. Incluyen los espacios para aparcamientos anexos a viario.
- d) Espacios de cesión para uso vivienda: Corresponde una parcela situada en la manzana 2-2 calificada como **EM**, con una superficie total de **1.139,09** m<sup>2</sup>.

### **3.2.- Cómputo de las cesiones y cálculo de los aprovechamientos:**

- Espacios libres: La superficie total de cesión en el Sector, 2.064,98 m<sup>2</sup>, cumple lo establecido en la L. 5/99, así como en el R.D. 22/04, con las modificaciones introducidas en el Decreto de 9-07-2009).
- Equipamientos: La superficie total de cesión en el Sector, 2.064,98 m<sup>2</sup>, cumple lo establecido en la L. 5/99, así como en el R.D. 22/04, con las modificaciones introducidas en el Decreto de 9-07-2009). Le corresponde un aprovechamiento unitario de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, equivalente a una edificabilidad total de **5.162,45** m<sup>2</sup>.
- Vivienda: El aprovechamiento de las parcelas de cesión al Ayuntamiento de Pesquera de Duero, con una superficie total de 1.584,13 m<sup>2</sup>, es de **1.376,65** m<sup>2</sup> de edificabilidad en el uso predominante. Dicha cesión cumple lo establecido en la L. 5/99, así como en el R.D. 22/04, con las modificaciones introducidas en el Decreto de 9-07-2009)

#### **4. – Viviendas de protección pública:**

El Proyecto de Actuación, con reparcelación, señalará que las parcelas que deberán acoger la proporción mínima establecida de viviendas de protección pública, ocupando una superficie edificable conjunta mínima de:

- **Unidad de Actuación 1.- 1.335,11** m<sup>2</sup>, correspondiéndoles un aprovechamiento de **1.102,95** m<sup>2</sup>.
- **Unidad de Actuación 2.- 3.417,27** m<sup>2</sup>, correspondiéndoles un aprovechamiento de **3.027,00** m<sup>2</sup>.

#### **5. - Conservación de la urbanización:**

La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Pesquera de Duero una vez realizada la recepción definitiva de las obras de urbanización.

#### **6. - Garantías del cumplimiento de los compromisos:**

En garantía del cumplimiento de los compromisos que asume el urbanizador, éste presentará aval bancario por importe del porcentaje legal del coste evaluado para la urbanización.

#### **7. – PLAN DE ETAPAS:**

El PP establece dos unidades de actuación, que integra la totalidad del ámbito del Sector, según se indica en el apartado D) –T I - 8.1 de la presente memoria.

##### **7.1.- Determinación del cómputo temporal:**

Los deberes urbanísticos se cumplirán en un plazo máximo de **10** años. Concretamente, el deber de urbanizar será satisfecho en el plazo máximo de **7** años, ya señalado en el apartado 2 anterior.

El cómputo temporal se iniciará con la aprobación definitiva del Plan.

**7.2. – Fases de ejecución de la urbanización:**

Será preciso redactar el correspondiente proyecto de Actuación, con reparcelación; y Proyecto de Urbanización, para cada Unidad de Actuación.

El Proyecto de Actuación podrá señalar, en su caso, distintas fases de ejecución de las obras de urbanización, con la limitación señalada de que el plazo máximo para su culminación será de 7 años.

## ANEXOS

### A. 1. Síntesis del Plan Parcial.

#### FICHA SINTESIS DE DATOS DEL PLANEAMIENTO

<b>DATOS GENERALES</b>		
<b>DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO:</b>		
NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: SECTOR 1 "SUELO URBANIZABLE"	TIPO DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO
NOMBRE DEL MUNICIPIO: PESQUERA DE DUERO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:	PROVINCIA: VALLADOLID CODIGO INE: 47116
CARTOGRAFIA DE REFERENCIA:		POBLACIÓN MUNICIPAL (Habitantes): 515
TIPO DE CARTOGRAFIA: PERSONAL	FECHA DE CARTOGRAFIA:	

<b>REDACTORES:</b>	
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. ISMAEL AGUNDEZ BAJO Y ALBERTO GARCIA HERRANZ	C/ Ferrari, 5-4ºB 47002 – VALLADOLID Tfno. 983-374669 - Fax: 983-375298 E-mail: estudio@arquitectosag.es

<b>PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Definidos por el Planeamiento General):</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 26.481,30	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0,00
CATEGORIA SUELO: URBANIZABLE DELIMITADO	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,50
USO GLOBAL: RESIDENCIAL (R)	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):
EN USO RESIDENCIAL:	
DENSIDAD (viv/Ha.): 30	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL(%):
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	

<b>PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:</b>		
APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,50	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> ): 13.766,50	
<b>SISTEMAS GENERALES:</b>	<b>SISTEMAS LOCALES:</b>	
VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ):	VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ): 8.728,77	
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): 2.064,98	
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ): 2.064,98	
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: 2	VIVIENDAS:	PLAZOS DEBERES
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LIBRES: 57	URBANISTICOS: 7 años
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	PROTEGIDAS: 25	CESIÓN: 7 años
	TOTALES: 82	EDIFICACIÓN: 10 años

<b>OBSERVACIONES:</b>

--

**A. 2. Fichas síntesis del Sector.**

**FICHA SINTESIS DEL SECTOR**

**SECTOR 1 – PESQUERA DE DUERO**

**FICHA DEL SECTOR**

NOMBRE DEL SECTOR:	SECTOR 1 – SUELO URBANIZABLE	Nº SECTOR:	1
ORDENACIÓN DETALLADA:	PLAN PARCIAL	DISCONTINUO:	NO

**PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Definidos por el Planeamiento General):**

SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	26.481,30	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ):	
DENSIDAD DE EDIFICACION (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,50	PLAZO PARA OD (años):	
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL (R)	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	
CATEGORIA SUELO:	URBANIZABLE DELIMITADO	ASUMIDO:	
DENSIDAD DE POBLACIÓN(viv/Ha.):	30	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL(%):	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):			

**PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA:**

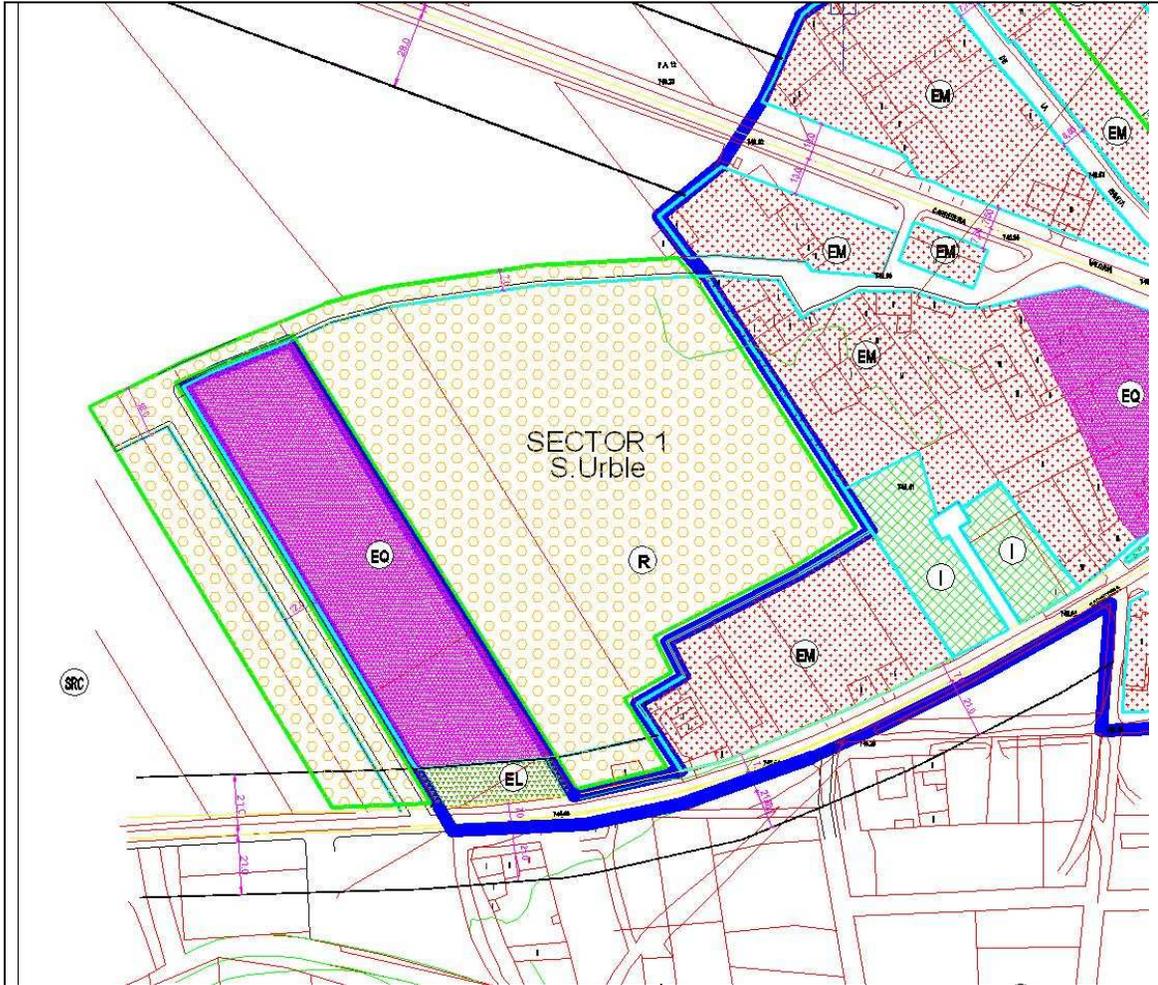
APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,50	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> ): 13.766,50	
<b>SISTEMAS GENERALES:</b>	<b>SISTEMAS LOCALES:</b>	
VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ):	VIAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ):	8.728,77
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):	2.064,98
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	2.064,98
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: 2	VIVIENDAS:	PLAZOS DEBERES
USOS FUERA DE ORDENACIÓN: NO	LIBRES: 57	URBANISTICOS: 7 años
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	PROTEGIDAS: 25	CESIÓN: 7 años
	TOTALES: 82	EDIFICACIÓN: 10 años

**OBSERVACIONES:**

--

**FICHA SINTESIS DEL SECTOR**

**SECTOR 1 – SUELO URBANIZABLE  
PESQUERA DE DUERO**



**F)**

**DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO**

**1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.-**

**1.1.- Cálculo del Coste de la Urbanización.-**

Utilizaremos los Costes de Referencia del Colegio de Arquitectos para hallar el Presupuesto de Ejecución Material de Urbanización para cada una de las dos Unidades de Actuación:

- Unidad de Actuación nº 1.-  
 La mayor parte de la calle está ejecutada.  
 Superficie de viales a urbanizar: 487,50 m<sup>2</sup>,  
 $P = M \times Ct \times Cc = 449,10 \times 0,15 \times 1 = 67,37 \text{ €/m}^2$   
**P.E.M. (UA-1) = 487,50 x 67,37 = 32.842,88 €**
  
- Unidad de Actuación nº 2.-  
 Superficie de viales a urbanizar: 6.572,59 m<sup>2</sup>  
 $P = M \times Ct \times Cc = 449,10 \times 0,15 \times 1 = 67,37 \text{ €/m}^2$   
**P.E.M. (UA-2) = 6.572,59 x 67,37 = 442.795,39 €**

**1.1. – Resumen por capítulos de los costos de urbanización previstos (En euros):**

- **Unidad de Actuación nº 1.-**
  - MOVIMIENTO DE TIERRAS Y JARDINERÍA.....3.300,00.
  - RED DE SANEAMIENTO.....3.200,00.
  - RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES .....2.850,00.
  - RED ELÉCTRICA.....3.200,00.
  - RED TELEFÓNICA.....2.600,00.
  - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....1.750,00.
  - RED VIARIA Y SEÑALIZACIÓN.....15.942,88.
  - TOTAL..... 32.842,88.

Los costos considerados incluyen el costo de ejecución de las obras.

Los gastos correspondientes a gastos de gestión y promoción; beneficio del contratista; honorarios técnicos; gastos financieros, etc. supone un incremento aproximado del 50%. Por lo tanto se alcanza un importe total aproximado de 50.000,- €.

• **Unidad de Actuación nº 2.-**

➤ MOVIMIENTO DE TIERRAS Y JARDINERÍA.....	81.700,00.
➤ RED DE SANEAMIENTO.....	41.800,00.
➤ RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES .....	35.150,00.
➤ RED ELÉCTRICA.....	22.800,00.
➤ RED TELEFÓNICA.....	49.400,00.
➤ RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	33.250,00.
➤ RED VIARIA Y SEÑALIZACIÓN.....	178.695,00.
○ TOTAL.....	442.795,00.

Los costos considerados incluyen el costo de ejecución de las obras.

Los gastos correspondientes a gastos de gestión y promoción; beneficio del contratista; honorarios técnicos; gastos financieros, etc. supone un incremento aproximado del 50%. Por lo tanto se alcanza un importe total aproximado de 665.000,- €.

**1.2. – Estimación del valor del mercado:**

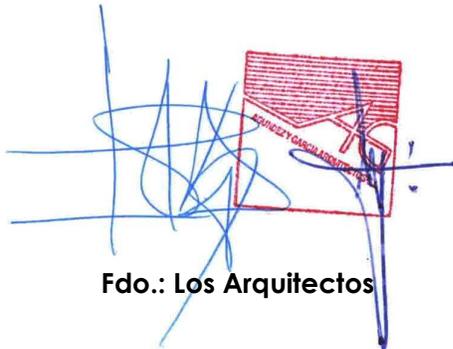
La superficie edificable en parcelas de uso vivienda, deducidas cesiones, asciende a:

- Unidad de Actuación 1: **4.005,33** m<sup>2</sup>.
- Unidad de Actuación 2: **11.390,90** m<sup>2</sup>.

Considerando como precio de venta de las parcelas un precio de mercado de 70 €/m<sup>2</sup> según precios en urbanizaciones de la zona ascendería al total:

- Unidad de Actuación 1: **4.005,33** m<sup>2</sup> x 70 €/m<sup>2</sup> = 280.373,10 €
- Unidad de Actuación 2: **11.390,90** m<sup>2</sup> x 70 €/m<sup>2</sup> = 797.363,00 €

**Valladolid, Febrero de 2.014**



**Fdo.: Los Arquitectos**

# **PLAN PARCIAL**

## **SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE**

47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

---

### B) DI-PI: PLANOS DE INFORMACIÓN

**PI - 1. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:**

**PI - 2. PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE:**

**PI - 3. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

**PI - 4. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS:**

---

[DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL](#)

---

EQUIPO REDACTOR

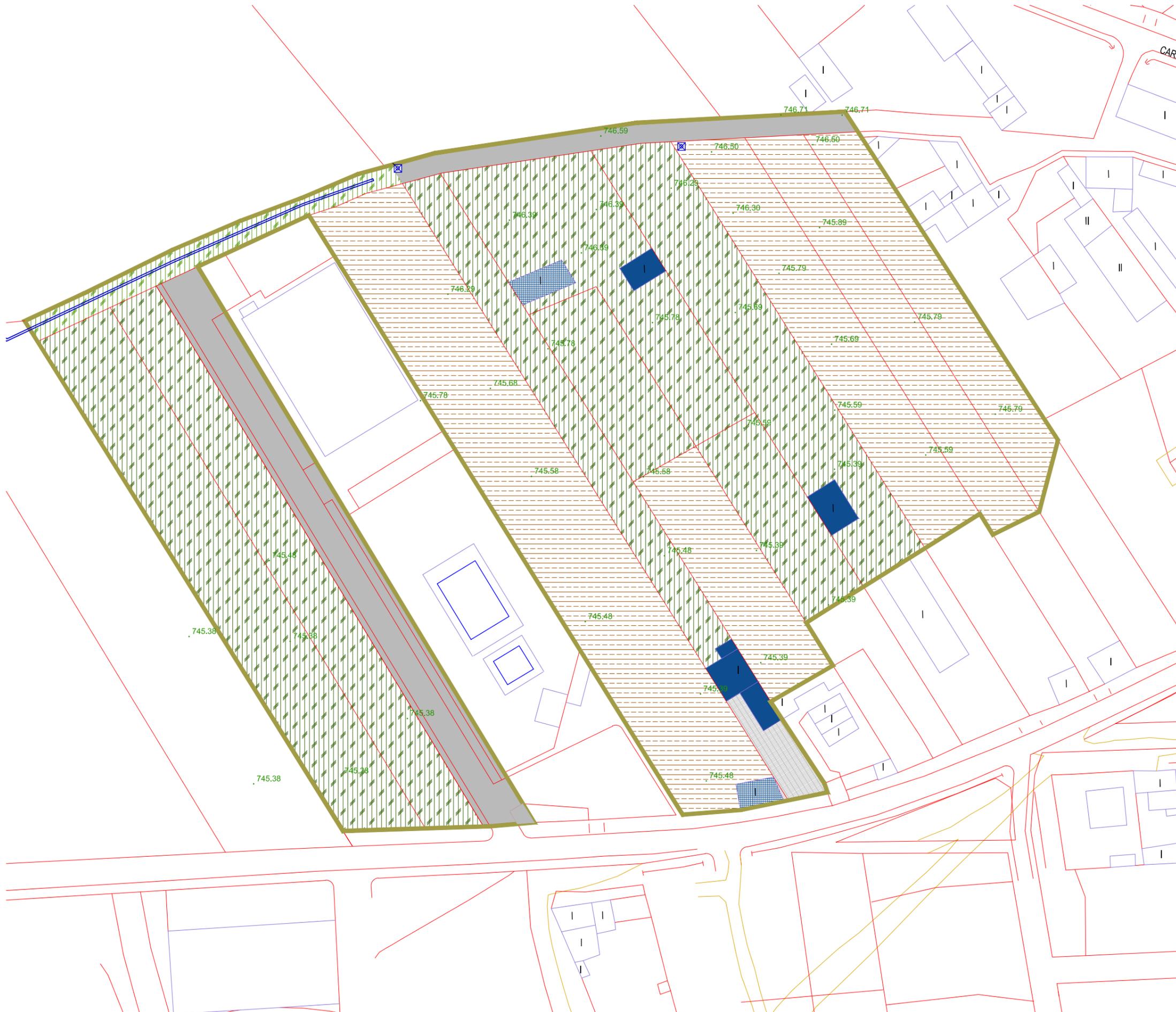
**AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.P.**

ISMAEL AGUNDEZ BAJO / ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ Ferrari, 5-4ºB 47002 - VALLADOLID

Tfno.: 983-374669 - Fax: 983-375298

E-mail: estudio@arquitectosag.es



LEYENDA	
	límite del sector
usos del suelo	
	tierra de cultivo
	no productivo
edificaciones	
	buen estado de conservación
	ruina
viario	
	viario público
	viario privado
infraestructura de riego	
	arqueta de riego
	acequia de hormigón

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. PLANO DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS .-

# PI - 1

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
 AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

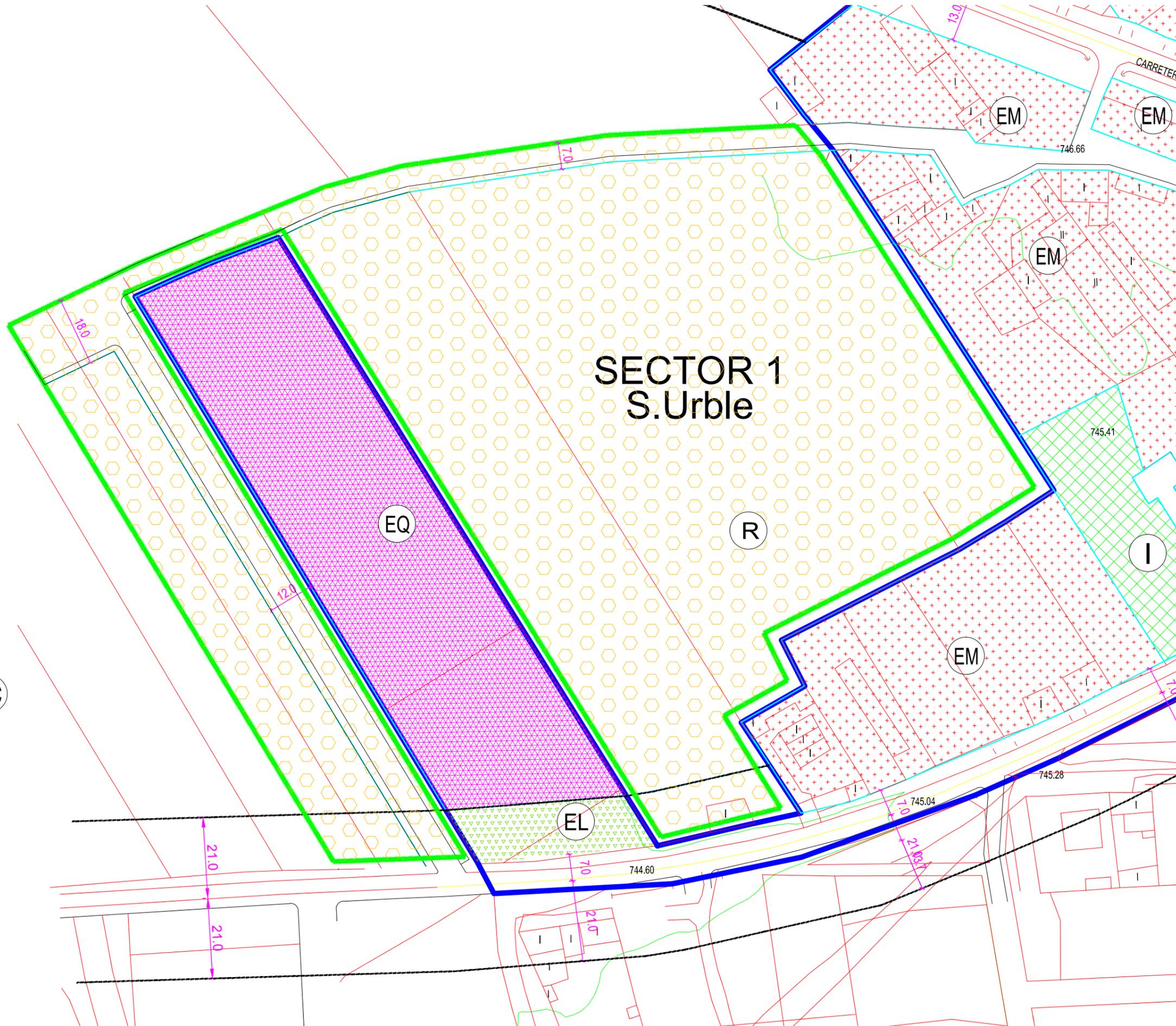
ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



# SECTOR 1 S.Urble

LIMITES DEL SUELO	
	LIMITE SUELO URBANO
	LIMITE SUELO URBANIZABLE
	SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - S.U.N.C.
	ALINEACION
	DIMENSION VIALES
	LIMITE EDIFICACION

SUELO URBANO. ORDENANZAS			
	EDIFICACION EN CASCO TRADICIONAL		PROTECCION INTEGRAL
	EDIFICACION EN ENSANCHE MIXTO		PROTECCION ESTRUCTURAL
	INDUSTRIA		PROTECCION AMBIENTAL
	EQUIPAMIENTO		LOCALIZACION DEL BIEN PROTEGIDO
	ESPACIO LIBRE PUBLICO		

SUELO RUSTICO	
	SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL
	SUELO RUSTICO COMUN
	SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL

SUELO URBANIZABLE	
	USO GLOBAL RESIDENCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

- PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE -

# PI-2

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.:

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LEYENDA	
	límite del sector

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .-

# PI - 3

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
 AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

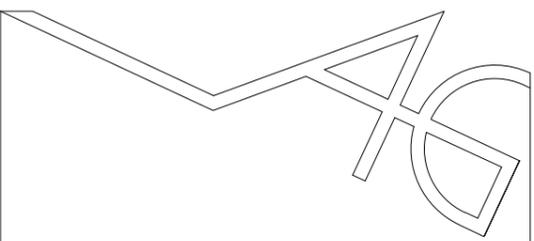
ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.





LEYENDA	
	límite del sector
<b>abastecimiento</b>	
	red municipal de abastecimiento
<b>saneamiento</b>	
	red municipal de abastecimiento
	pozo de registro
<b>alumbrado público</b>	
	red municipal de alumbrado
	luminaria en poste de hormigón
	luminaria en báculo
	farol sobre columna
<b>electricidad</b>	
	red eléctrica
	arqueta de registro
<b>telecomunicaciones</b>	
	red de telefonía
	arqueta de registro

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS .-

# PI-4

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
 AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

# **PLAN PARCIAL**

## **SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE**

47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

---

### E) DN-PO: PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO – 1.1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.
- PO – 1.2. PASOS PEATONALES, APARCAMIENTOS, CIRCULACION.
- PO – 1.3. PLANO GENERAL DE COTAS – I.
  
- PO – 2.1. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE BAJA TENSIÓN.
- PO – 2.2. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- PO – 2.3. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.
- PO – 2.4. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO.
- PO – 2.5. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE SANEAMIENTO.

---

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

---

EQUIPO REDACTOR

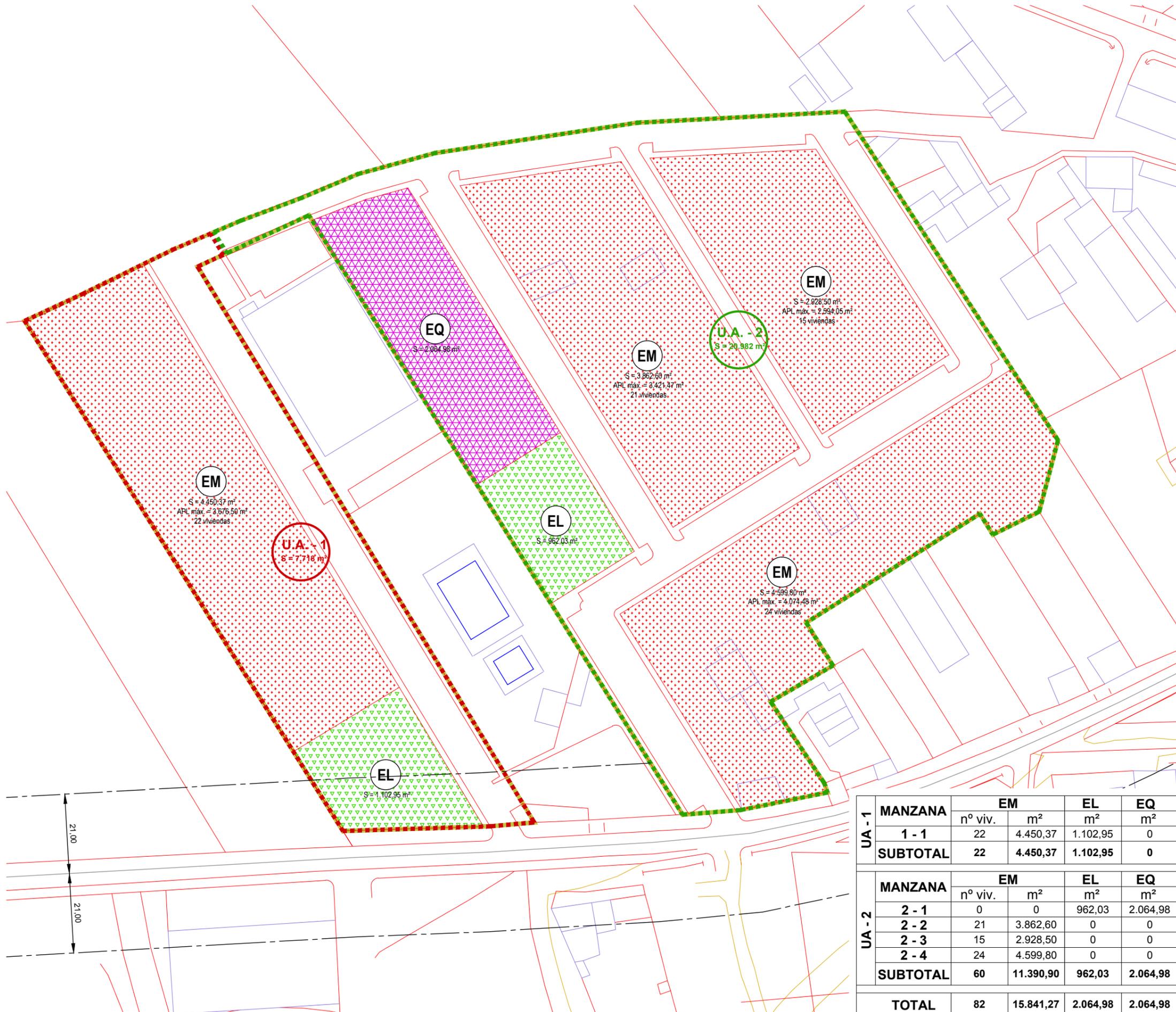
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.P.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO / ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ Ferrari, 5-4ºB 47002 - VALLADOLID

Tfno.: 983-374669 - Fax: 983-375298

E-mail: estudio@arquitectosag.es



LEYENDA	
	límite del sector
	límite de unidad de actuación
ordenanzas	
	equipamiento
	espacio libre
	ensanche mixto

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN .-

# PO - 1.1

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.:

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

ALBERTO GARCIA HERRANZ

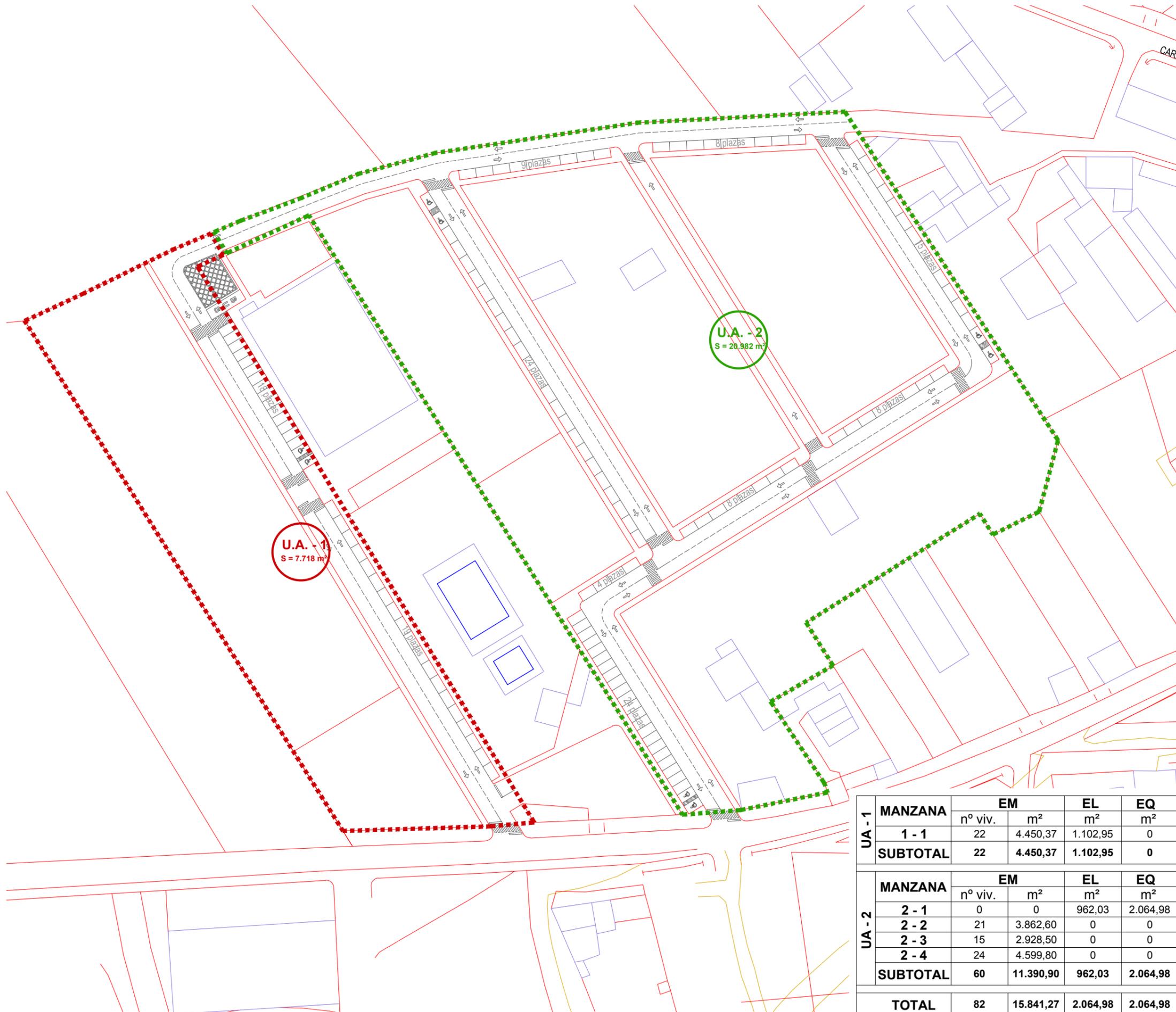
C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.architectos@terra.es

PROMOTOR:  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

UA - 1	MANZANA	EM		EL	EQ
		nº viv.	m²	m²	m²
	1 - 1	22	4.450,37	1.102,95	0
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>22</b>	<b>4.450,37</b>	<b>1.102,95</b>	<b>0</b>
UA - 2	MANZANA	EM		EL	EQ
		nº viv.	m²	m²	m²
	2 - 1	0	0	962,03	2.064,98
	2 - 2	21	3.862,60	0	0
	2 - 3	15	2.928,50	0	0
2 - 4	24	4.599,80	0	0	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>60</b>	<b>11.390,90</b>	<b>962,03</b>	<b>2.064,98</b>
<b>TOTAL</b>		<b>82</b>	<b>15.841,27</b>	<b>2.064,98</b>	<b>2.064,98</b>

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



**U.A. - 1**  
S = 7.718 m<sup>2</sup>

**U.A. - 2**  
S = 20.982 m<sup>2</sup>

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE  
EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

- PASOS PEATONALES, APARCAMIENTOS -

# PO-1.2

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

  
ISMAEL AGUNDEZ BAJO

  
ALBERTO GARCIA HERRANZ

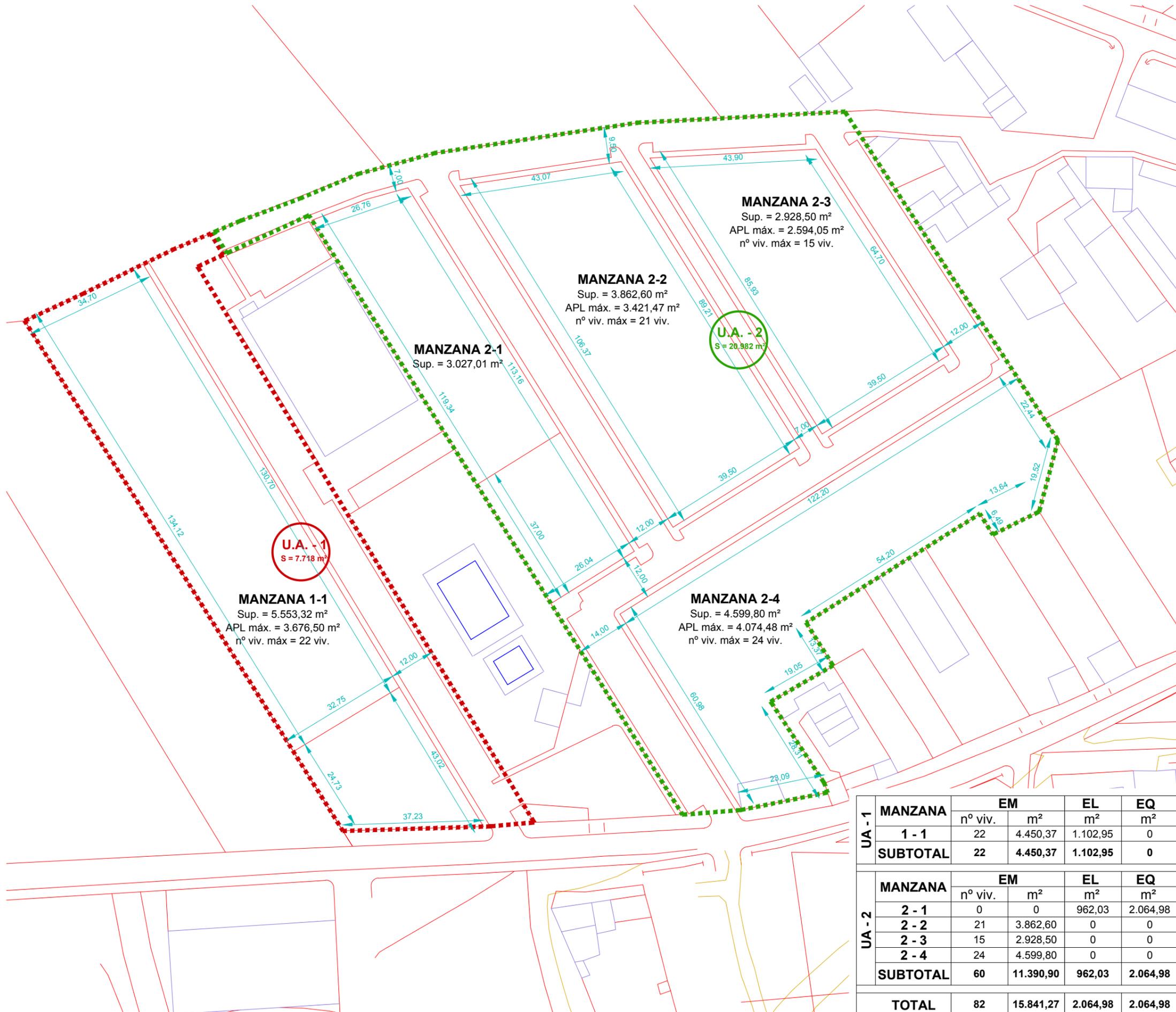
C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

UA - 1	MANZANA	EM		EL	EQ
		nº viv.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	1 - 1	22	4.450,37	1.102,95	0
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>22</b>	<b>4.450,37</b>	<b>1.102,95</b>	<b>0</b>
UA - 2	MANZANA	EM		EL	EQ
		nº viv.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	2 - 1	0	0	962,03	2.064,98
	2 - 2	21	3.862,60	0	0
	2 - 3	15	2.928,50	0	0
	2 - 4	24	4.599,80	0	0
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>60</b>	<b>11.390,90</b>	<b>962,03</b>	<b>2.064,98</b>
<b>TOTAL</b>		<b>82</b>	<b>15.841,27</b>	<b>2.064,98</b>	<b>2.064,98</b>

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. PLANO GENERAL DE COTAS.-

# PO-1.3

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
 AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO ALBERTO GARCIA HERRANZ

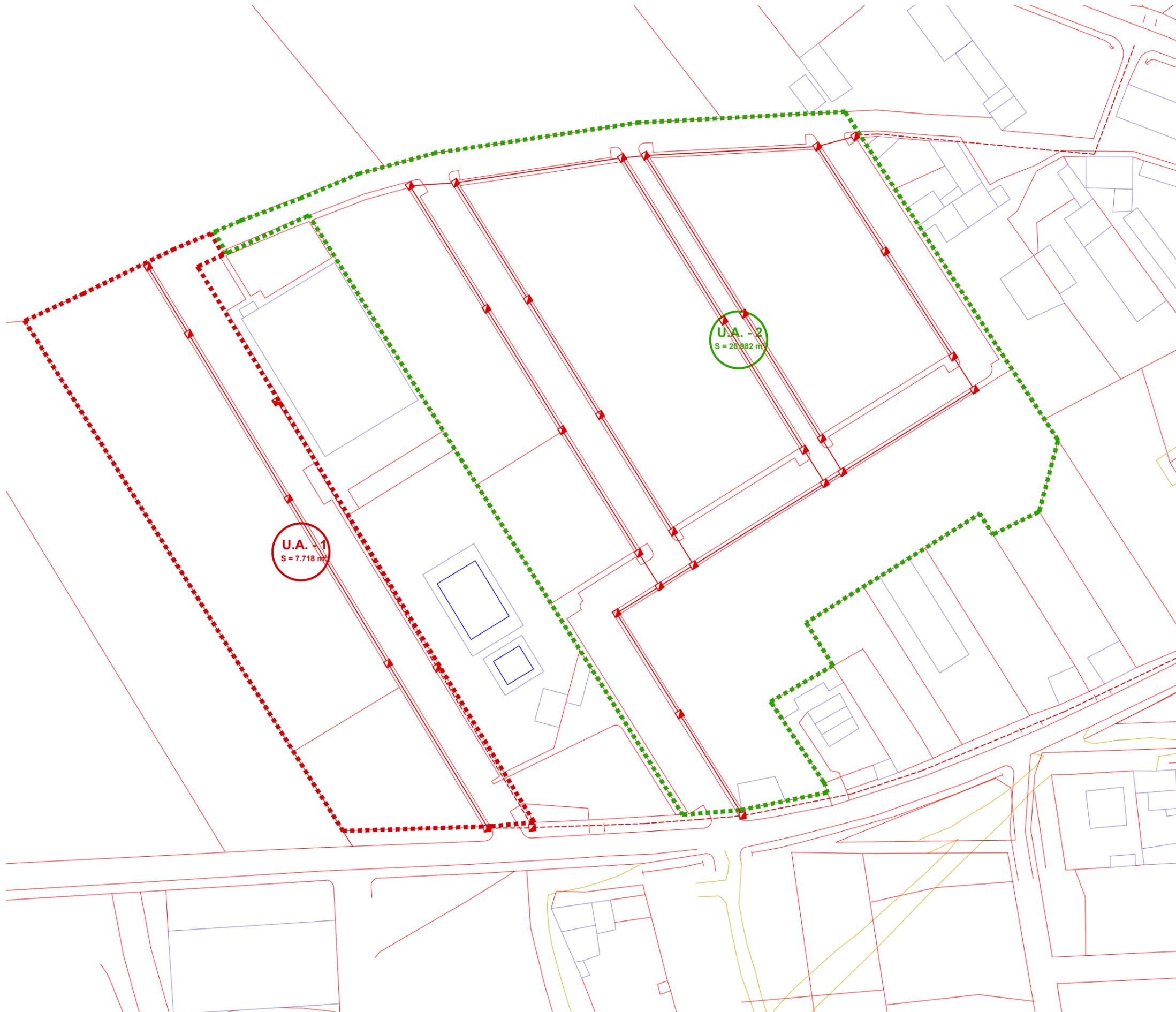
C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

UA - 1	MANZANA	EM		EL	EQ	
		n° viv.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	1 - 1	22	4.450,37	1.102,95	0	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>22</b>	<b>4.450,37</b>	<b>1.102,95</b>	<b>0</b>	
UA - 2	MANZANA	EM		EL	EQ	
		n° viv.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		2 - 1	0	0	962,03	2.064,98
		2 - 2	21	3.862,60	0	0
		2 - 3	15	2.928,50	0	0
	2 - 4	24	4.599,80	0	0	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>60</b>	<b>11.390,90</b>	<b>962,03</b>	<b>2.064,98</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>15.841,27</b>	<b>2.064,98</b>	<b>2.064,98</b>	

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LEYENDA	
	límite del sector
	límite de unidad de actuación
electricidad	
	red eléctrica existente
	red eléctrica
	arqueta de registro

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE  
EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. ESQUEMA RED DE ELECTRICIDAD.-

# PO-21

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

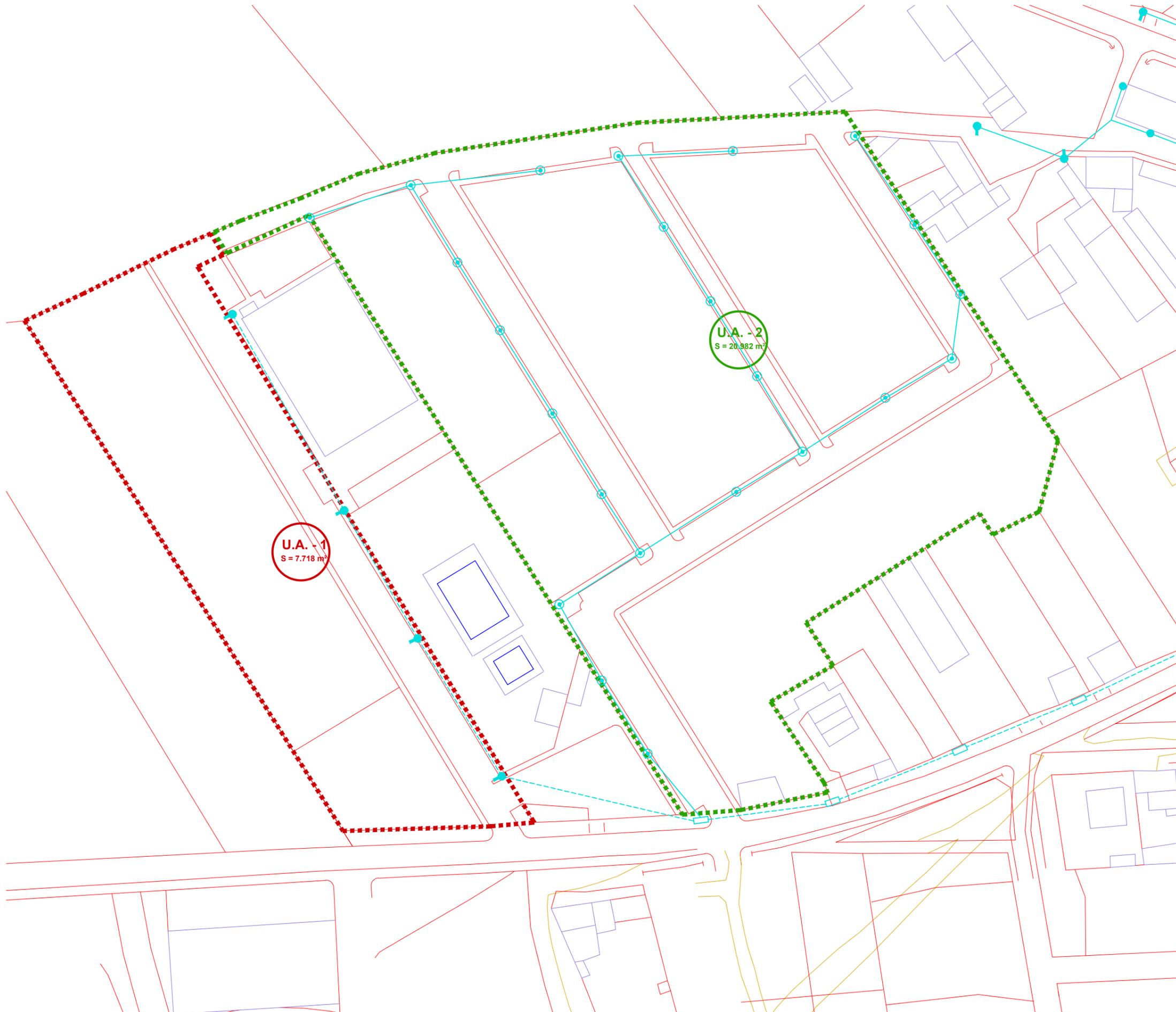
   
ISMAEL AGUNDEZ BAJO ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LEYENDA	
	límite del sector
	límite de unidad de actuación
alumbrado público	
	red de alumbrado existente
	red de alumbrado
	luminaria en poste de hormigón
	luminaria en báculo
	farol sobre columna

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE  
EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.-

# PO-2.2

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

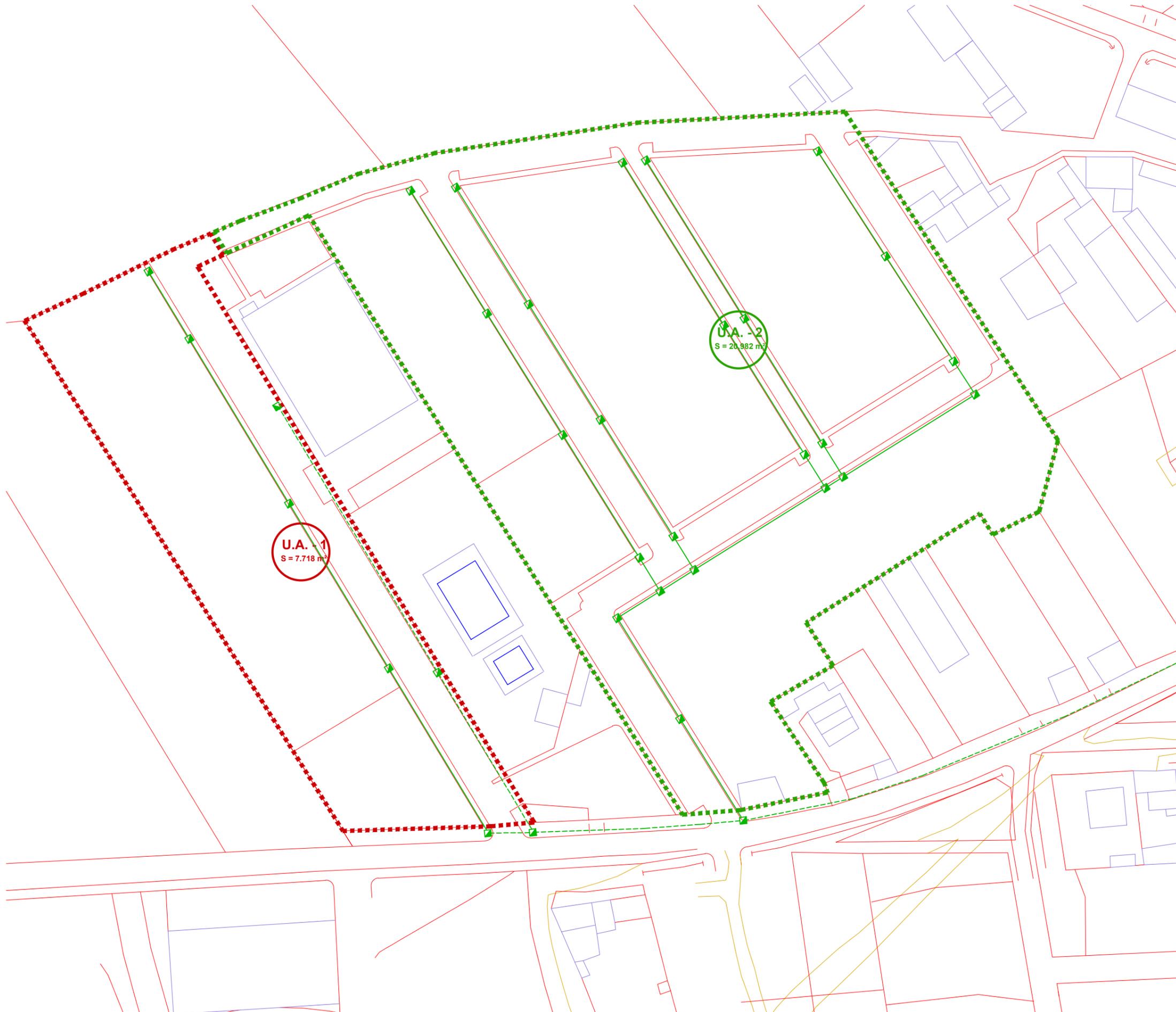
   
ISMAEL AGUNDEZ BAJO ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LEYENDA	
	límite del sector
	límite de unidad de actuación
telecomunicaciones	
	red de telefonía existente
	red de telefonía
	arqueta de registro

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE  
EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES.-

# PO-23

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

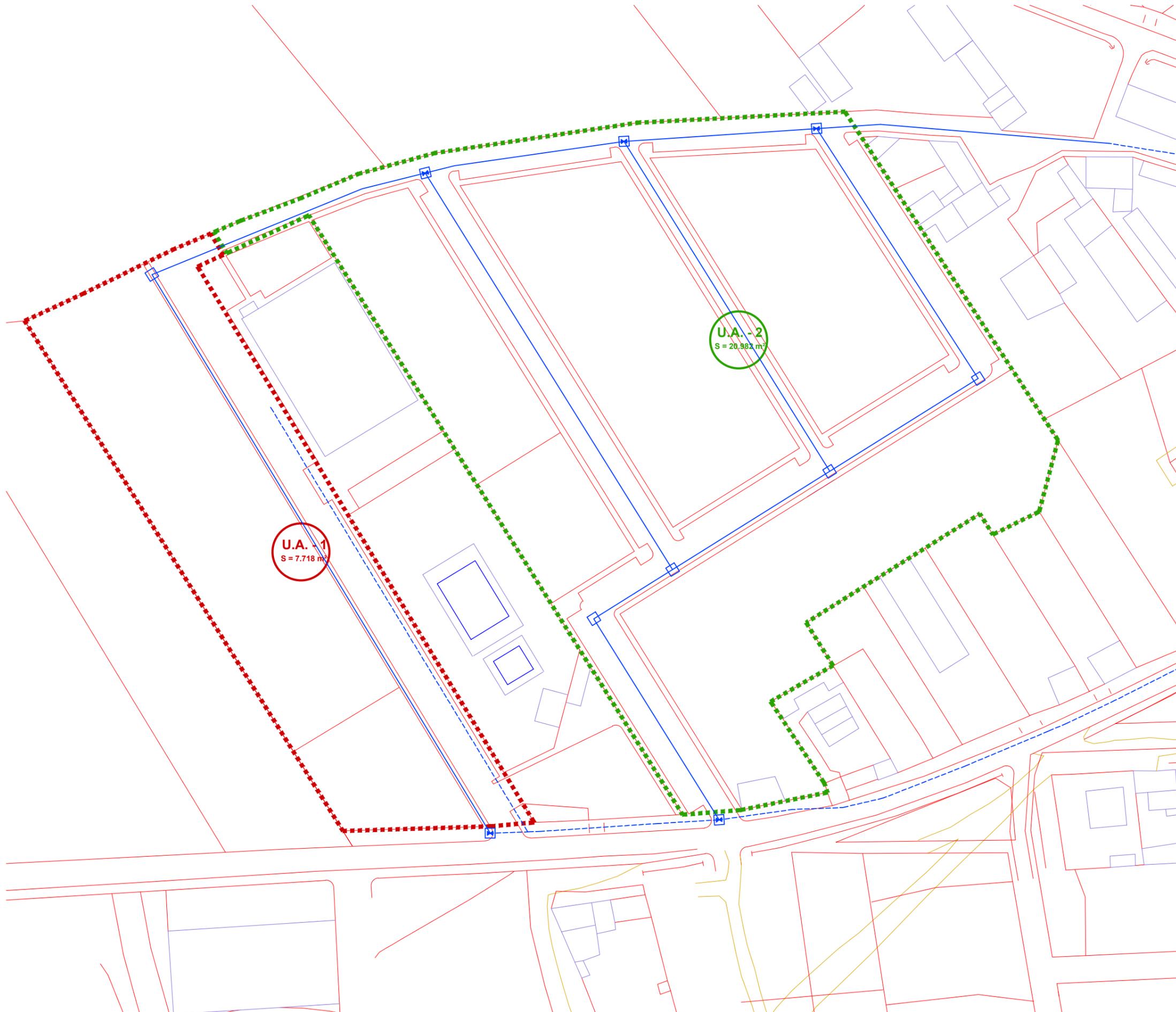
ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LEYENDA	
	límite del sector
	límite de unidad de actuación
abastecimiento	
	red de abastecimiento existente
	red de abastecimiento
	arqueta con llave de corte
	arqueta de registro

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

-. ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO.-

# PO-2.4

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
 AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

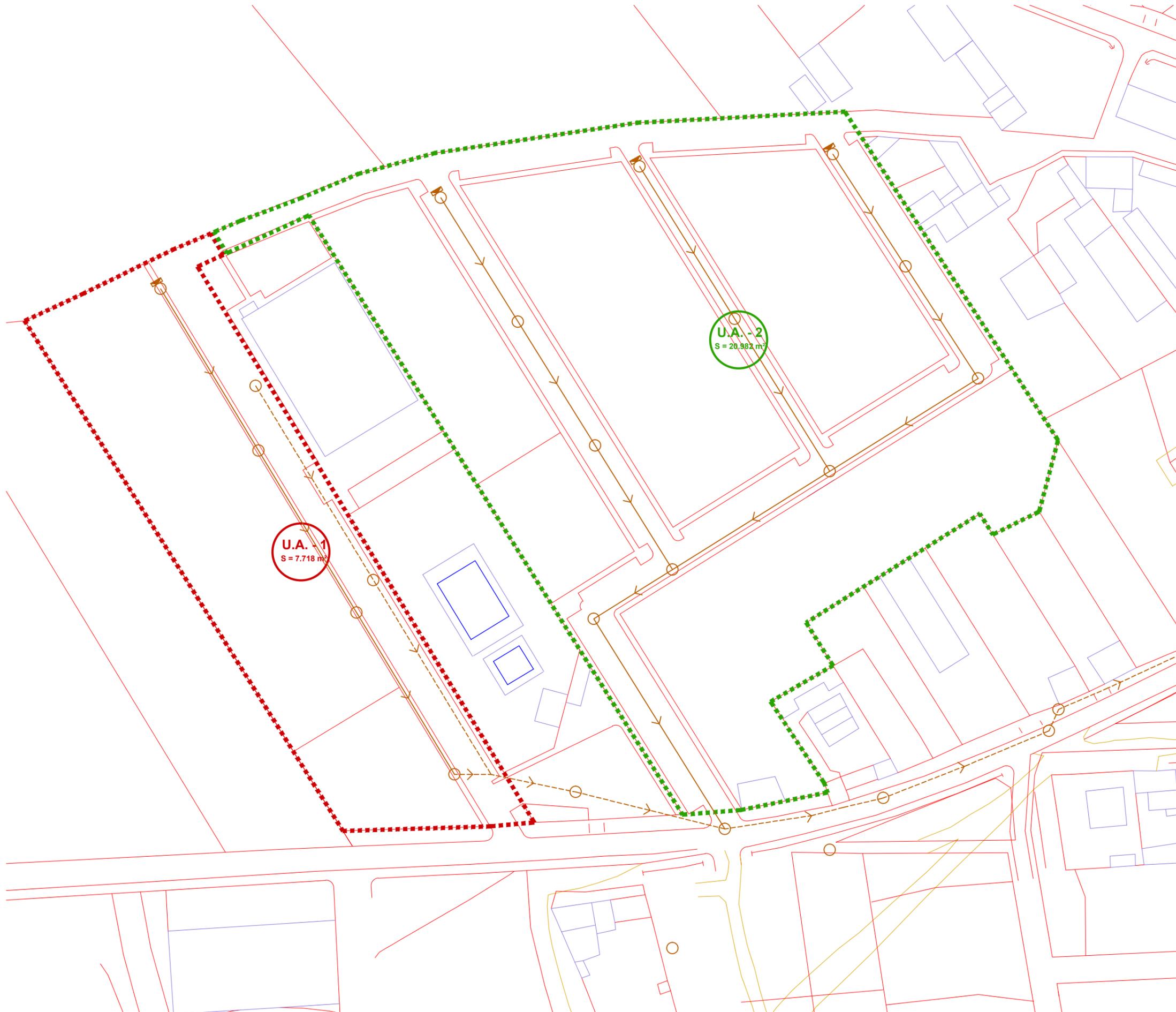
ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LEYENDA	
	límite del sector
	límite de unidad de actuación
saneamiento	
	red de abastecimiento existente
	red de abastecimiento
	pozo de registro
	cámara de descarga

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

CR/ VALBUENA 26-44, CR/ VILLAFUERTE 9-13, PESQUERA DE DUERO (VA)

- ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO -

# PO-25

ESCALA 1/1.000 MARZO 2014  
 AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L.

ISMAEL AGUNDEZ BAJO

ALBERTO GARCIA HERRANZ

C/ FERRARI 5, 4B- VALLADOLID - Tfno. 983 374 669 - E-mail ag.arquitectos@terra.es

PROMOTOR:  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

PLAZA MAYOR 1, 47315 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR AGUNDEZ Y GARCIA ARQUITECTOS S.L. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.