DOCUMENTO Nº 2

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. ric. 4

TÉRMINO MUNICIPAL DE MUELAS DEL PAN (RICOBAYO)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "U.A.ric.4"

SITUACIÓN: **Carretera Villalcampo, polígono 110, parcela 103.**
LOCALIDAD: **Término Municipal de Muelas del Pan (Ricobayo).**

PROMOTORES: **Avelino Domínguez Alonso.**
Francisco Domínguez Alonso.
Mª Elena Domínguez Alonso.
José Luis Domínguez Alonso.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. INTRODUCCIÓN.

Los terrenos que constituyen la Unidad de Actuación denominada U.A.ric.4 están clasificados en las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan (en adelante NUM-MP) como Suelo Urbano No Consolidado. Por ello, la delimitación de la Unidad, el establecimiento de los parámetros de ordenación general y la conveniencia del desarrollo de ese ámbito son fijados y justificados por las citadas Normas.

La superficie de la Unidad, según la Ficha de Desarrollo de la misma incluida en las Ordenanzas y Normas Reguladoras del instrumento de planeamiento general, es de **6.827,00 m^2**.

Para acometer la eleboración de este Estudio de Detalle se ha obtenido la superficie real del polígono que constituye el ámbito de actuación. Dicha superficie asciende a la cifra de **6.948,00 m^2**. El perímetro y la superficie de la Unidad pueden visualizarse en la documentación gráfica de este documento.

En cualquier caso, en este instrumento de planeamiento de desarrollo para la obtención de todas las determinaciones, cesiones y reservas en cumplimiento de las prescripciones municipales y autonómicas se tomarán los parámetros contenidos en la Ficha de Desarrollo específica de la Unidad de Actuación. La diferencia entre la superficie real y la contenida en esa Ficha implicará únicamente que el aprovechamiento medio, dato que se calculará en otro apartado de esta Memoria Justificativa, será ligeramente inferior al aprovechamiento medio máximo de 0,29 m^2/m^2.

La Unidad tiene la entidad suficiente para acometer el cumplimiento de las previsiones que para su desarrollo contempla el instrumento de planeamiento general y la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL y RUCYL respectivamente), así como, los preceptos de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante LMUS), de reforma de la Ley de Urbanismo autonómica, e incluso los del Decreto 45/2009, de 9 de julio, que modifica el RUCYL, tanto en lo que se refiere a la concreción de aprovechamientos y de usos (predominante y compatibles), como en la materialización de las

reservas de suelo para la ejecución de los sistemas locales de equipamientos, espacios libres públicos y de vías y servicios urbanos.

En la ordenación detallada que se establezca para el polígono sobre el que se interviene se han de delimitar las unidades que comprendan ámbitos completos de actuación integrada, según las condiciones definidas en la LMUS en su artículo 73 y en el RUCYL en su artículo 128.2.g. Este instrumento de planeamiento de desarrollo, debido a la reducida dimensión de los terrenos y a la existencia de un propietario único, evidentemente, no establece ninguna división en diferentes ámbitos para la gestión urbanística, es decir, **la unidad de actuación es única y coincidente con el sector delimitado** constituyendo un solo ámbito para la gestión urbanística.

La **finca de orígen** que configura la Unidad de Actuación es única y puede visualizarse en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, concretamente, en el plano nº 3, código 5.3. Se denomina Finca 01 y su **referencia catastral** es **49149A110001030001YX**. La descripción esta finca, sus propietarios, su superficie y linderos se acometerá en el consiguiente desarrollo de esta Memoria Justificativa.

2.2 MEDIO FÍSICO Y ELEMENTOS EXISTENTES

2.2.1 Situación y dimensiones

El perímetro que delimita el terreno que constituye esta Unidad de Actuación presenta una configuración irregular. Este suelo linda al Norte con un espacio público por el que se accede a la finca de orígen, al Sur, con las parcelas números 102 y 114 del polígono 110 del Catastro de Rústica, al Este, con la parcela catastral número 48 del polígono 08246 y con la parcela 148 del polígono 110, y al Oeste, con resto de la parcela 102 del polígono 110 y con las parcelas números 28 y 39 del polígono 08246.

La superficie real total de la Unidad, como ya se especificaba anteriormente, es de **6.948,00 m^2**.

2.2.2 Geotecnia

En la fase de gestión urbanística, en las determinaciones completas sobre la urbanización, se efectuará un estudio de las características geotécnicas y del comportamiento mecánico de los suelos. Se realizará también, un análisis de los grupos litológicos o niveles geotécnicos y se contemplará la existencia o posible riesgo de nivel freático y la capacidad de carga del terreno.

En cualquier caso, observando las rocas graníticas que afloran en el terreno ya se puede anticipar que la resistencia del terreno será elevada.

2.2.3 Relieve, edafología e hidrología

El término de Muelas del Pan, en el que se halla el núcleo urbano de Ricobayo, se encuentra enmarcado dentro de una unidad geomorfológica definida como la Región de Sierras y Altiplanicies Interiores.

La mayoría de los suelos de este término queda enmarcado dentro de la subcuenca del Esla, perteneciente a la cuenca del Duero. Esta subcuenca es la más extensa de las pertenecientes al río Duero.

La presa de Ricobayo constituye el embalse del Esla. Tiene una capacidad de 1200 Hm^3. Su finalidad es doble, por un lado, regula la cabecera del afluente del Duero para su utilización como regadío y, por otra parte, se busca su aprovechamiento hidroeléctrico.

El relieve de los terrenos que configuran la Unidad de Actuación es ligeramente quebrado u ondulado. Presenta formas especiales en el paisaje debidas al afloramiento de rocas graníticas pertenecientes al gran batolito zamorano-salmantino. La materialización de las mismas da lugar a estructuras redondeadas y grises. El terreno presenta una inclinación o pendiente ascendente de Norte a Sur y de Este a Oeste. Las cotas de nivel del mismo pueden contemplarse en el plano nº 2, código 5.2, de la documentación gráfica del Estudio de Detalle.

2.2.4 Vegetación, cultivos y plantaciones existentes

En los terrenos de la Unidad no existen cultivos ni plantaciones dignas de mención. Son terrenos ondulados, con afloramiento de rocas graníticas, de escasa fertilidad y con una vegetación de matorral de diferentes especies (escobas, romero, ...).

Debido a la escasa cubierta vegetal, la susceptibilidad de los suelos frente a la erosión es elevada.

2.2.5 Usos y construcciones existentes

En el ámbito delimitado por la Unidad no existe ninguna construcción, instalación, obra de urbanización, etc., que tenga que ser relacionada y descrita a los efectos señalados por el derecho urbanístico autonómico para su tratamiento en la fase de la gestión urbanística.

2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD

En la tabla que se adjunta a continuación se incluye la descripción de la finca de orígen que conforma la Unidad de Actuación. Se relacionan su referencia catastral, los propietarios proindiviso catastrales y las superficies catastral, real y la que figura en la Ficha de Desarrollo de la Unidad incluida en las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP.

FINCAS DE ORÍGEN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.ric.4					
N.de finca	Ref. catastral	Propietario catastral	Superficies (m2)		
			Sup. catastral	Sup. real	Sup. en ficha Ud.
01	49149A110001030001YX	Avelino Domínguez Alonso Francisco Domínguez Alonso Mª Elena Domínguez Alonso José Luis Domínguez Alonso	6.948,00	6.948,00	6.827,00
		S U M A N :	6.948,00	6.948,00	6.827,00

La descripción gráfica de la finca y su localización puede ser observada en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, concretamente en el plano nº 3, código 5.3, denominado “Descripción de la finca de orígen”.

Se transcriben a continuación los límites o linderos de la finca que constituyen la Unidad. Anteriormente ya se describían éstos en el apartado 2.2.1 de esta Memoria Justificativa:

- NORTE : Terreno de uso público, zona de acceso a la parcela.
- SUR : Suelo clasificado como rústico común por las NUM-MP, constituido por las parcelas catastrales números 102 y 114 del polígono 110 del municipio de Muelas del Pan.
- ESTE : Suelos clasificados como rústico común y urbano por las NUM-MP, configurado por la parcela catastral número 148 del polígono 110 en la primera clase de suelo, y por la parcela 48 del polígono 08246 en la segunda clase.
- OESTE : Terrenos clasificados como suelo rústico común y suelo urbano en diferentes categorías por el instrumento de planeamiento general del municipio. Para la primera clase de suelo conformado por resto de la parcela catastral número 102 del polígono 110, y para la segunda clase por las parcelas 28 y 39 del polígono 08246.

Como ya se especificaba anteriormente en el punto 2.1 de esta Memoria Justificativa, este Estudio de Detalle no se plantea ninguna división del polígono en ámbitos diferentes para la gestión urbanística integrada, por tanto, **la unidad de actuación es única**.

Los promotores de este instrumento de planeamiento de desarrollo son D. Avelino Domínguez Alonso, D. Francisco Domínguez Alonso, Dª. María Elena Domínguez Alonso y D. José Luis Domínguez Alonso. Son propietarios en proindiviso de la finca que conforma la Unidad y, por tanto, su iniciativa para promover la eleboración de este Estudio de Detalle para su tramitación está plenamente justificada. Dichos promotores disponen de la garantía patrimonial que constituyen sus terrenos para garantizar la acometida de la inversión que pretenden realizar.

Esta comunidad proindiviso posee la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación. Puesto que se trata de un sector de suelo urbano no consolidado en un municipio con población inferior a 20.000 habitantes y sin Plan General de Ordenación Urbana, y tal y como se determina en el artículo 17.2.b.2º de la LMUS y en el artículo 42.1.b.2º del RUCYL, corresponde a estos propietarios o comunidad proindiviso el aprovechamiento medio integro del ámbito.

2.4 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

CALIFICACIÓN URBANISTICA:

2.4.1 Uso pormenorizado.

La Ficha de Desarrollo de la Unidad de Actuación (U.A.ric.4) fija para este ámbito como uso predominante o principal el uso residencial.

La zonificación de referencia para el polígono es la zona 2 nivel 2, por ello resultan compatibles los usos regulados en el artículo 6.3.13 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP, además de las especificaciones concretas para cada uso recogidas en el Título Quinto de las mismas. También resulta compatible el uso dotaciones urbanísticas.

El resto de usos no contemplados entre los usos compatibles quedarán prohibidos en la ordenación proyectada para la Unidad.

2.4.2 Aprovechamiento lucrativo total.

En el apartado 2º denominado “condiciones de ordenación” de la Ficha de Desarrollo de la Unidad se establecen diferentes parámetros, entre ellos, los relacionados con el aprovechamiento para el polígono. El aprovechamiento lucrativo máximo se fija en 2.000 m^2.

A continuación se calcula el aprovechamiento lucrativo del ámbito, justificando que no se rebasa ese aprovechamiento lucrativo máximo fijado:

- Superficie de suelo / índice de edificabilidad para zona A = 2.400,00 m^2 / 0,4167 m^2/m^2.
- Superficie de suelo / índice de edificabilidad para zona B = 1.200,00 m^2 / 0,4167 m^2/m^2.
- Superficie de suelo / índice de edificabilidad para zona C = 1.203,67 m^2 / 0,4154 m^2/m^2.
- Coeficientes de ponderación = 1 (no existe asignación expresa).

- **Aprov. total del sector** = (2.400,00 m^2 x 0,4167 m^2/m^2 x 1) + (1.200,00 m^2 x 0,4167 m^2/m^2 x 1) + (1.203,67 m^2 x 0,4154 m^2/m^2 x 1) = **2000,00 m^2**.

2.4.3 Aprovechamiento lucrativo apropiable y participación municipal en las plusvalías urbanísticas.

La Ley y el Reglamento de Urbanismo autonómicos indican el porcentaje del aprovechamiento materializable por los propietarios de los terrenos, es decir, el aprovechamiento lucrativo apropiable. En nuestro ámbito, al tratarse de un suelo urbano no consolidado en un municipio con menos de 20.000 habitantes y sin Plan General de Ordenación Urbana, corresponderá a los propietarios el aprovechamiento medio integro aplicado a la superficie bruta de la parcela que configura esta Unidad (artículo 17.2.b de la LMUS y artículo 42.1.b.2º del RUCYL).

2.4.4 Tipología edificatoria.

Para este ámbito de intervención tiene carácter de determinación de ordenación detallada la zonificación 2.2 (zona 2 nivel 2) de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP. Esta condición se expresa en la Ficha de Desarrollo específica para la Unidad, si bien, se admite su posible modificación justificada en el Estudio de Detalle. Este instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo asume la zonificación preestablecida en la referida Ficha.

La zona 2 corresponde a áreas de borde donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes de los núcleos, donde la densidad disminuye progresivamente. El uso principal en ella es el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar. La zona indicada se divide en dos niveles dependiendo de la extensión de las parcelas, en base a su adaptación a diferentes ubicaciones que recomienden una mayor o menor densidad de edificación dadas las tipologías existentes. Este Estudio de Detalle asigna a la Unidad el nivel 2.

2.4.5 Intensidad de uso o edificabilidad.

La intensidad de uso o edificabilidad para cada una de las parcelas resultantes en la solución adoptada para la ordenación de esta Unidad se expresa de forma numérica en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, específicamente en el plano nº 4, código 6.1, denominado “Calificación urbanística y reservas de suelo para sistemas locales”, así como en el anexo 1 de esta Memoria Justificativa, en el cuadro 2.2. “Resumen de usos, superficies y aprovechamientos”.

La regulación de cada uno de los usos y de las tipologías se efectua en las Ordenanzas específicas contenidas en el documento nº 3 de este instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo.

2.4.6 Coeficientes de ponderación.

En este instrumento de planeamiento de desarrollo no se asignan coeficientes de ponderación de forma expresa para los usos que pueda albergar este sector. Por tanto, se entiende que ese coeficiente es la unidad (artículo 107.1.c por remisión del 128.2.f del RUCYL).

2.4.7 Determinación del aprovechamiento medio.

Según determina el artículo 128.2.f del RUCYL, el aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del mismo.

El aprovechamiento total del ámbito se obtiene en el apartado 2.4.2 de esta Memoria Justificativa y asciende a la cantidad de 2.000,00 m^2, mientras que la superficie total de la Unidad es de 6.948,00 m^2. Con estos datos previos, y aplicando la definición reglamentaria obtendremos un valor para el **aprovechamiento medio del polígono de 0,287852619 m^2/m^2** (2.000,00 m^2 / 6.948,00 m^2). Este aprovechamiento medio es ligeramente inferior al aprovechamiento medio máximo admisible para esta Unidad y cifrado en 0,29 m^2/m^2.

2.4.8 Delimitación de unidades de actuación.

Tal y como prescribe el artículo 73 de la LMUS y el artículo 128.2.g. del RUCYL, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de sectores de suelo urbano no consolidado ha de acometer la delimitación de los polígonos o superficies interiores a éstos que definan ámbitos completos al objeto de la futura gestión urbanística.

Como ya se avanzaba en el apartado 2.1. de esta Memoria Justificativa para este sector de suelo urbano no consolidado no se establece ninguna división en diferentes ámbitos para la gestión urbanística posterior, es decir, **la unidad de actuación es única** y coincidente con el sector delimitado. Ello es así, puesto que el ámbito es de reducida dimensión y posibilita acometer su desarrollo de forma unitaria, y porque, además, el propietario proindiviso de los terrenos es único en el polígono.

CÁLCULO DE OTROS PARÁMETROS:

2.4.9 Densidad mínima y máxima de población.

La LMUS, en su artículo 36.1.c.3º, y el RUCYL, en sus artículos 122.2.c y 122.2.d, determinan que la densidad de población y edificación para municipios con menos de 20.000 habitantes y sin Plan General de Ordenación Urbana, ha de estar comprendida entre las 10 y las 30 viviendas por hectárea, con un límite de hasta 5.000 m^2 edificables por hectárea.

Para esta Unidad, el instrumento de planeamiento general del municipio fija una densidad bruta máxima de edificación de 27,83 viviendas por hectárea.

De la aplicación simultánea de ambos condicionantes, se desprende que para este ámbito podrían construirse como mínimo y como máximo el número de viviendas que a continuación se detallan:

- Nº mínimo de viviendas: 0,694800 Ha. x 10 viv./Ha. = 7 viviendas.
- Nº máximo de viviendas: 0,694800 Ha. x 27,83 viv./Ha. = 19 viviendas.

En la ordenación de esta Unidad se ha asignado el siguiente número mínimo / máximo de viviendas para las tres zonas de suelo parcelable resultantes que albergan uso residencial unifamiliar:

Zona A : 3 / 6 viviendas.
Zona B : 2 / 3 viviendas.
Zona C : 2 / 3 viviendas.

Por tanto, dentro del ámbito, el número total mínimo y máximo de viviendas será el siguiente:

- Nº mínimo de viviendas: **7** viviendas.
- Nº máximo de viviendas: **12** viviendas.

RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES:

2.4.10 Reserva de suelo para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

De las determinaciones de la LMUS, en su artículo 44.1.b, y del RUCYL, en el artículo 128.2.c, se desprende la obligatoriedad de preveer una reserva de suelo apta para ubicar al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m^2 construibles.

La Ficha de Desarrollo de esta Unidad ya contempla este aspecto puesto que el obsoleto artículo 44 de la LUCYL ya establecía esta previsión.

Por tanto, en cumplimiento de estas premisas, y dado que el aprovechamiento lucrativo total del ámbito asciende a 2.000 m^2, deberán reservarse, al menos, 20 plazas de aparcamiento de uso público. En la ordenación establecida se ha proyectado exactamente ese número de plazas, es decir, **se reserva un número total de 20 plazas de uso público**.

2.4.11 Reserva de suelo para los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos.

En el artículo 44.1.c. de la LMUS, se prescribe que para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 m^2 por cada 100 m^2 construibles en suelo urbano no consolidado, todos ellos de titularidad y uso público.

Por otra parte, el RUCYL establece para el suelo urbano no consolidado las siguientes reservas mínimas de suelo para los dos sistemas locales referidos:

- Espacios Libres Públicos: 10 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables (artículo 128.2.d.1º).
- Equipamientos Públicos: 10 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables (artículo 128.2.e.1º).

Las reglas que regulan esas reservas de suelo para ambos sistemas se recogen en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y en el apartado 3 del artículo 106 del RUCYL.

De la consideración conjunta de las determinaciones prescritas en los artículos 105.3.b) y 106.3.a) del citado Reglamento, se opta por unificar las reservas de suelo para esas dotaciones urbanísticas públicas, como Espacio Libre Público.

Además, esta opción fue la recomendada en el apartado a) del escrito del Ayuntamiento de Muelas del Pan, de fecha 6 de agosto de 2009 (nº expte.: 1/2009), que ha motivado la modificación del Estudio de Detalle.

El aprovechamiento lucrativo total de la Unidad asciende a la cifra de 2.000 m^2. Por ello y según todo lo expuesto, la reserva mínima de suelo para la dotación urbanística de espacios libres públicos será de 400 m^2 (2000 m^2 x 0,20).

En la solución propuesta para la ordenación del polígono **se han reservado 401,96 m^2 de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.**

2.5 ZONIFICACIÓN

A continuación se describe la zonificación obtenida en la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle en función de las directrices y criterios de ordenación señalados anteriormente, con asignación de usos predominantes y compatibles para cada zona, de conformidad con el planeamiento y el derecho urbanístico de aplicación.

2.5.1 Zona Residencial.

Componen esta zona tres áreas (A, B y C) destinadas a albergar, cada una de ellas, parcelas que reúnan las condiciones exigibles mínimas requeridas por las Normas Particulares de la zona 2 nivel 2 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP, con las especificaciones contenidas en este Estudio de Detalle, en el documento nº 3 denominado "Ordenanzas de Uso del Suelo". Las tres extensiones de terreno se hallan ubicadas a ambos lados del vial generado para estructurar la accesibilidad a todos los espacios de la urbanización.

Esas tres zonas y los datos relativos a su uso, superficie, aprovechamiento, número mínimo y máximo de viviendas y altura máxima admisible, se reflejan en el Anexo 1 de esta Memoria Justificativa y en el plano correspondiente de la documentación gráfica (plano nº 4, código 6.1).

2.5.2 Zona de Reserva de espacios libres públicos (ELP).

Constituyen esta zona los espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, e incluso, zonas deportivas de uso no privativo (definición del artículo 5.3.3. de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP).

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioskos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioskos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m^2 y pequeñas edificaciones de carácter cultural. Ninguna edificación sobrepasará una planta ni 4 metros a cornisa.

El mobiliario urbano y los elementos de juegos infantiles que se puedan disponer en estos espacios para su adecuada dotación, cumplirá con las prescripciones que les resulten aplicables de la Ley 3/1998 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras y del Reglamento que la desarrolla, así como, con todas aquellas normativas que les resulten aplicables.

En la ordenación establecida, este espacio se ha diseñado y ubicado al sureste del sector, fragmentando el polígono generado al sur y al este del nuevo vial en dos zonas de suelo perfectamente parcelables. Su ubicación responde a la consecución del objetivo de poder ofrecer una prolongación visual en el recorrido peatonal y rodado del tramo menor del nuevo vial proyectado, posibilitando la contemplación de las atractivas vistas que existen en la orientación este. Se genera, de este modo, un eje oeste-este libre de edificación.

La superficie de suelo destinada a este espacio es de 401,96 m^2.

2.5.3 Zona de red viaria y anexos.

Configuran esta zona aquellos espacios ocupados por la infraestructura viaria destinados a organizar la comunicación interior de la solución propuesta para la Unidad, así como, la conexión con el tejido urbano existente, incluidas las áreas para aparcamiento en los terrenos de uso y dominio público y las zonas de acerado.

El vial proyectado discurre longitudinalmente de Norte a Sur. Se adapta, en la medida de lo posible, a la topografía existente, para girar finalmente hacia el Oeste mediante un tramo de menor longitud que culmina en la rotonda que resuelve la maniobra de retorno de los vehículos.

Ese vial dispone de dos tramos o secciones transversales de dimensiones totales de 7,40 y 10,20 metros respectivamente, manteniendo siempre constante una anchura de 5,00 metros para la calzada y de 1,50 y 1,20 metros para las aceras. Estas dimensiones resultan perfectamente aptas para el tipo, volumen y velocidad del tráfico que va a soportar la vía propuesta. Las secciones del vial indicadas cumplen con los valores mínimos establecidos en la tabla del artículo 5.5.2 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP.

En el Proyecto de Urbanización que establezca las determinaciones completas sobre la urbanización para este ámbito, es decir, la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las estipulaciones del planeamiento urbanístico, se detallarán convenientemente las características concretas de las calzadas y de zonas de acerado. Estas condiciones se ajustarán a las consideraciones que les resulten aplicables de las recogidas en los apartados 1 y 2 del artículo 5.5.2 anteriormente citado. Para la vía pública se cumplirá, además, con lo especificado en la Ley 3/1998, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

En la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, concretamente en el plano nº 5, código 6.2, denominado “Sistema local de vías públicas” puede visualizarse el vial proyectado, sus dimensiones y los perfiles transversales y longitudinales de modo esquemático, puesto que, su diseño exacto se acometerá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Sobre ese vial se ubicarán las plazas de aparcamiento requeridas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo autonómicos. Esta exigencia se concreta en la disposición de un número mínimo de 20 plazas de aparcamiento de uso público. Se reserva, estrictamente, esa dotación indicada y se incluye entre ella el número de plazas prescrito por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras para personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, y que para esta Unidad se corresponde con un número mínimo igual a una plaza.

La superficie de suelo ocupada por esta red viaria y sus anexos asciende a la cantidad de 1.742,37 m^2.

2.5.4 Servicios urbanos:

Red de abastecimiento de agua, riego e incendios.

Estas redes cumplirán los requisitos que les resulten aplicables del artículo 5.5.4 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP y que, a continuación, se transcriben para que sirvan de apoyo en la elaboración del futuro Proyecto de Urbanización:

"La distribución y el trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 kg/cm^2.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión y el polietileno de alta y baja densidad.

En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas.

Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además se limitará el valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por el golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería.

En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las Unidades de Actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito este municipio.

La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa especifica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta los 200 m. en áreas residenciales de baja densidad (<15 viv/Ha.).”

Por otra parte, la red de riego se instalará en el espacio libre público, con una separación máxima entre bocas de riego de 50 m. y se realizará ajustándose a las determinaciones de la NTE-IER.

En todo caso, las características concretas para estas redes se analizarán y diseñarán detalladamente en el Proyecto de Urbanización específico en la fase de la gestión urbanística y se adoptarán las directrices marcadas por el Ayuntamiento.

Red de alcantarillado y saneamiento.

Para esta Unidad de Actuación, esta infraestructura se proyecta en tramos unitarios, es decir, la red es mixta para aguas pluviales y fecales. Los puntos de vertido conectarán a través de la misma con la red municipal existente.

Las características concretas de esta red se detallarán, en su momento, en el documento que contenga las determinaciones completas sobre la urbanización del ámbito a desarrollar. En ese documento se considerarán las determinaciones que resulten aplicables al polígono de intervención de las contenidas en el artículo 5.5.5 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP y que, a continuación, se relacionan:

"La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas. Las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25% (1m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

…/…

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg em tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m^3."

Red de energía eléctrica y alumbrado público.

El Proyecto de Urbanización, específico y necesario para el desarrollo del ámbito durante la fase de gestión, contendrá las determinaciones concretas para la ejecución de estas redes, incluyendo los cálculos y el diseño detallado para esas infraestructuras.

Se solicitará a la Empresa Suministradora de la energía la autorización, la indicación del punto de conexión y las condiciones para la alimentación de este suministro a las edificaciones previstas y para el alumbrado público.

La red de distribución de energía eléctrica se dimensionará y ejecutará conforme a las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, así como, a las normas establecidas por la empresa distribuidora que cuenten con la aprobación de la administración competente, y con las directrices municipales.

El cálculo de esa red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La red se canalizará subterránea bajo el sistema viario y los espacios de dominio y uso público.

Para el alumbrado público se considerarán las determinaciones aplicables al ámbito del artículo 5.5.8 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP que ahora se citan:

"El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado.

Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TIPO DE CALLE	*LUMINANCIA (lux)*	*UNIFORMIDAD MEDIA*	*LAMPARA RECOMENDADA*
CALLES PRINCIPALES	*12; 15*	*0,30; 0,40*	*VSPA*
CALLES SECUNDARIAS	*7; 12*	*0,25; 0,30*	*VSPA*
VIAS PEATONALES Y Z.V.	*5; 7*	*0,15; 0,20*	*VSPA; VMCC*

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias del tipo "cut-off" y "semi cut-off". En vías peatonales y zonas verdes o espacios libre públicos se admitirán luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto."

Red de telefonía.

El detalle de esta red y su descripción completa se recogerá en el Proyecto de Urbanización que se elabore para esta Unidad.

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1.- Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión y está compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno. El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la Compañía Telefónica.

2.- Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo. En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

3.- Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local, es decir, pudiendo considerar esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

Las consideraciones generales de esta red se especifican en el artículo 5.5.10 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP. Se transcriben seguidamente para que puedan servir de referencia en la elaboración del documento que incluya las determinaciones completas de la urbanización futura:

"Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares.

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la cota de terreno será de 45 cm., con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

Las separaciones entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser, como mínimo, las siguientes:

1.- Línea de Alta Tensión (>500v.) *25 cm.*
2.- Línea de Baja Tensión (<500v.) *20 cm.*
3.- Otros servicios: gas, agua, etc. *30 cm.*

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discurra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

El material de los cables es el cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta formada por una cinta de aluminio recubierta con copolímero de etileno y otra de polietileno."

Otras redes y/o instalaciones.

Cualquier otra red y/o instalación (gas canalizado, telecomunicaciones, etc.) debe cumplir con la normativa sectorial vigente en ese momento.

2.6 EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.6.1 ACTUACION INTEGRADA

La Unidad de Actuación objeto de este Estudio de Detalle constituye una actuación integrada al objeto de su futura gestión, cuya finalidad es que los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado alcancen la condición de solar una vez cumplidos los deberes establecidos en la normativa urbanística.

La gestión de esta actuación integrada se desarrolla, en este caso, sobre un único área o ámbito completo. La delimitación del ámbito de la actuación integrada resulta coincidente con la finca que compone la Unidad denominada U.A.ric.4.

La aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento de desarrollo habilitará al propietario proindiviso para acometer la presentación del correspondiente instrumento de gestión urbanística que programe técnica y económicamente la ejecución de la actuación completa sobre el polígono a desarrollar.

2.6.2 DELIMITACION DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

La estructura de la propiedad del terreno de la Unidad y la propia entidad de las obras de urbanización que se han de acometer, pudiéndose considerar éstas de tamaño medio, implica la elección de una gestión unitaria, por lo que este ámbito de terreno se desarrollará mediante la gestión de **un único polígono**, que permitirá la ejecución de todas las determinaciones contenidas en este Estudio de Detalle y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

2.6.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN

La parcela que configura la Unidad de Actuación pertenece en proindiviso a Avelino, Francisco, María Elena y José Luis Domínguez Alonso, propietarios únicos y promotores de este Estudio de Detalle. Puesto que se trata de una única propiedad, el sistema de actuación que se ha de proponer es el **sistema de concierto**.

Dicho sistema de actuación tiene por objeto establecer la gestión urbanística de la actuación integrada actuando como urbanizador esa comunidad en proindiviso como propietaria de la totalidad de los terrenos.

En la Ficha de Desarrollo de la Unidad contenida en las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP ya se indica en su apartado 3 denominado “condiciones de desarrollo” que el sistema referido anteriormente sería el propuesto para acometer la gestión urbanística de la actuación integrada.

En todo caso, el momento determinado legalmente para realizar la elección del sistema de actuación concreto se circunscribe al instante de la elaboración del instrumento de gestión urbanística que programe técnica y económicamente la ejecución de la actuación, es decir, el Proyecto de Actuación.

2.6.4 DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS

En el artículo 21 de la LMUS se indica que el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de unos terrenos puede señalar plazos concretos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva de ese instrumento.

El RUCYL regula también este aspecto en su artículo 49. Establece que el instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos desde la entrada en vigor del mismo, con un plazo máximo de diez años. Salvo indicación expresa en otro sentido, ese plazo será de ocho años.

Por todo ello, en este Estudio de Detalle se fija un **plazo de diez años** desde la aprobación definitiva del mismo para concretar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos (artículo 49.3 del RUCYL).

2.7 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

2.7.1 Objeto.

Se redacta el presente estudio Económico-Financiero con objeto de evaluar el coste de implantación de los servicios y de las obras de urbanización necesarios para el correcto funcionamiento de la Unidad, en concordancia con las características establecidas en la Memoria de este Estudio de Detalle.

Es preciso puntualizar que en el nivel de definición correspondiente al Estudio de Detalle, no resulta viable presupuestar con suficiente rigor cada uno de los elementos componentes de las infraestructuras a realizar, ya que ello exigiría un estado de mediciones pormenorizado, documento que sería incluido en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Por tanto, la evaluación que se incluye en este apartado tiene un carácter global y meramente orientativo referido a todo el ámbito afectado.

2.7.2 Valoración global estimativa.

Por aplicación de los costes parciales estimados a las unidades de obra previstas, se obtienen los siguientes costes unitarios por m^2 urbanizado:

Coste de urbanización interior	***34,63 € / m^2***
Coste de conexiones exteriores y posibles refuerzos	***4,37 € / m^2***
COSTE TOTAL UNITARIO DE URBANIZACION	***39,00 € / m^2***

Esa cifra aplicada a la superficie total de la Unidad (6.948,00 m^2) arroja un coste de contrata de urbanización de:

6.948,00 m^2 x 39,00 €/m^2 = 270.972 €

Este coste representa una repercusión por vivienda que oscila entre los 38.710,28 €./viv. y los 22.581,00 €./viv. en función del número mínimo y máximo de viviendas admisibles para el ámbito de la Unidad.

La repercusión unitaria por m^2 de superficie edificable destinada a usos residenciales resulta, como consecuencia de lo anterior, de 135,49 €/m^2 edificable de gastos de urbanización.

2.7.3 Financiación.

Los promotores son propietarios en proindiviso de la única finca de orígen que configura la Unidad. Por tanto, cuentan con la garantía de este terreno al que corresponde la totalidad del aprovechamiento lucrativo del ámbito para acometer la financiación de las obras de urbanización, lo que les permitirá acceder a créditos de las entidades públicas y/o privadas, con independencia de los recursos propios que resulten suficientes para la financiación de la totalidad de las obras de urbanización.

2.7.4 Informe de sostenibilidad económica.

La ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, contiene la referida Instrucción que en el punto 2.3 denominado "Informe de sostenibilidad económica" recoge el siguiente articulado:

"Conforme al apartado 4 del artículo 15 LS, los artículos 51 LUCyL y 110, 130, 136, 142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que los instrumentos de planeamiento urbanístico (incluidas las revisiones y las modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:

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

En virtud de todo ello, se incorpora a esta Memoria Justificativa este apartado que incluye las siguientes especificaciones:

En relación con el apartado a) del punto 2.3 de la citada Instrucción Técnica Urbanística, se ha de precisar que los costes que supondría para la administración este desarrollo urbanístico se concretarían fundamentalmente en los siguientes términos:

- Mantenimiento y limpieza del vial.
- Mantenimiento de las redes de abastecimiento de agua y de recogida de aguas pluviales y fecales, así como, del alumbrado público.
- Dotación de puntos de recogida de basura y llegada al ámbito de los servicios de recogida de la misma.
- Mantenimiento de los espacios libres de uso público.

Puesto que se trata de un sector de suelo urbano no consolidado, la repercusión de esos costes es mucho menor que para un desarrollo urbanístico en un suelo urbanizable o que en suelos no colindantes o alejados del núcleo urbano. En todo caso, el balance para la corporación municipal entre los costes indicados anteriormente y la previsión de ingresos que va a obtener mediante tramitaciones de licencias de obra, tasas municipales, impuestos, etc., junto con las reservas de suelo percibidas, arrojará con seguridad un saldo positivo.

Por otra parte, es importante destacar que el análisis de la viabilidad y el impacto sobre las haciendas locales del desarrollo urbanístico para un sector de suelo urbano no consolidado debe corresponder al instrumento de planeamiento general, puesto que es éste el que al delimitarlo justifica la conveniencia de su desarrollo, y no solamente eso, es ese instrumento el que propone la necesidad de su incorporación en el crecimiento del municipio según el modelo territorial propuesto para el mismo.

En ese sentido, en la Memoria Vinculante de las NUM-MP, concretamente en su apartado 3.2 denominado “Suelo urbano: descripción, justificación y actuaciones previstas”, se exponen las consideraciones generales que el instrumento de planeamiento general ha estimado en la propuesta de suelo urbano para los núcleos de Muelas del Pan. Entre las mismas, se contempla la evolución demográfica del municipio, el suelo vacante en los distintos núcleos urbanos y las expectativas de crecimiento. Para ello, entre otros aspectos, el instrumento acomete la delimitación como Unidades de Actuación de las áreas de suelo urbano no consolidado que se consideran aptas para su incorporación a los tejidos urbanos preexistentes, estableciendo las obligaciones precisas para su desarrollo en las Fichas correspondientes para cada una.

En Ricobayo se señala que el desarrollo se ha producido ligado al trazado de la carretera N-122, así como a la carretera comarcal de Villalcampo. Se afirma, además, que ese crecimiento urbano se ha ido produciendo de manera aleatoria por todas las zonas o ámbitos periféricos del núcleo urbano, con cierta preferencia a prolongarse a lo largo de la carretera comarcal citada. Ese crecimiento ha originado bolsas de terreno vacante o inconexo, por ello, se incluyen en el instrumento de planeamiento general actuaciones encaminadas a “coser” el tejido urbano.

Entre esas intervenciones, en este núcleo de Ricobayo, se encuentran las actuaciones integradas a efectos de la futura gestión urbanística que se desarrollan sobre los terrenos acotados para las Unidades de Actuación U.A.ric.1, U.A.ric.2, U.A.ric.3 y **U.A.ric.4**.

Con respecto al apartado b) del punto 2.3 de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, dado que se trata de una Unidad cuyo uso predominante es el residencial, nada se ha de justificar en cuanto a la suficiencia del suelo destinado a usos productivos.

2.8 SITUACIÓN JURÍDICA Y URBANÍSTICA

2.8.1 Justificación del planeamiento.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan establecida la ordenación detallada, tienen derecho a promover su urbanización (artículo 19 de la LMUS ; artículo 46 del RUCYL). Para ello, deben presentar para su tramitación ante el organismo competente el instrumento de planeamiento que establezca esa ordenación detallada. Este derecho es el que les asiste y el que justifica, por tanto, la elaboración del presente Estudio de Detalle.

La aprobación del citado instrumento otorgará a los propietarios del suelo los derechos recogidos en el artículo 17 de la LMUS, y también, les impone el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo 18 de la misma. Esos mismos preceptos están contenidos en el RUCYL en sus artículos 42 y 43.

Resulta conveniente destacar, además, que la redacción del Estudio de Detalle se justifica en los preceptos contenidos en el instrumento de planeamiento general (las NUM-MP), pues es éste el que fija la delimitación de la Unidad y determina, por tanto, la conveniencia de su desarrollo mediante el establecimiento de la ordenación detallada en un plazo máximo de tiempo concreto.

2.8.2 Adecuación al planeamiento vigente.

Este Estudio de Detalle se adapta a los parámetros de ordenación general fijados por el instrumento de planeamiento general del municipio. En su redacción se han contemplado las prescripciones contenidas en el Capítulo 5 del Título Sexto de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP, así como, los preceptos contenidos en la Ficha de Desarrollo específica para la Unidad denominada U.A.ric.4 e incluida en ese mismo capítulo.

De la aplicación de todos esos condicionantes referidos obtendremos los parámetros urbanísticos aplicables en la elaboración de este instrumento de planeamiento de desarrollo. En la siguiente tabla se relacionan algunos de los más significativos:

Superficie total de la Unidad según ficha de las NUM-MP	***6.827,00 m².***
Superficie total real de la Unidad	***6.948,00 m².***
Aprovechamiento lucrativo máximo	***2.000,00 m².***
Aprovechamiento medio máximo	***0,29 m^2/m^2.***
Aprovechamiento medio determinado	***0,287852619 m^2/m^2.***
Densidades mínima y máxima aplicables	***10-27,83 viv./Ha.***
Número mínimo y máximo de viviendas en la Unidad	***7 / 12.***

2.9 FUNDAMENTOS DE DERECHO

En la redacción del presente Estudio de Detalle, además de la adecuación al instrumento de planeamiento general vigente señalado en el apartado anterior, se contemplan, en todo momento, las prescripciones contenidas en el Derecho Urbanístico de Castilla y León. Se estará a los preceptos aplicables de las siguientes disposiciones normativas autonómicas:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre y 13/2005, de 27 de diciembre.

- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (reciente reforma de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Real Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre y 61/2008, de 24 de enero.

- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Zamora, febrero de 2010.

El arquitecto,



Fdo.: Luis Javier Ratón Rodríguez.

ANEXO 1

Cuadros Generales Justificativos

1. CUADRO GENERAL DE RESERVAS

1.1. Reservas de suelo para los sistemas locales de espacios libres públicos y de vías públicas y servicios urbanos.

ZONA	USO	SUPERFICIE m2
D (elp)	Espacio libre público	401,96
E (vi)	Viales: calzadas, aparcamientos y aceras	1.742,37
SUPERFICIE TOTAL DE RESERVAS DE SUELO		2.144,33

2. CUADROS GENERALES DE SUPERFICIES Y DE APROVECHAMIENTO

2.1. Superficies por usos y distribución porcentual.

EDIFICACION / USO	ZONA	SUPERFICIE (m^2)	(%)
R. UNIFAMILIAR, EN EDIFICIO AISLADO	A, B y C	4.803,67	69,14
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	D (elp)	401,96	5,78
VÍAS PÚBLICAS	E (vi)	1.742,37	25,08
TOTAL SECTOR		6.948,00	100,00

2.2. Resumen de usos, superficies y aprovechamientos.

ZONA	USO	SUPERFICIES M2	EDIFICABILIDAD M/2	COEF. PONDERACIÓN (no existe asignación expresa)	INDICE DE EDIFICABILIDAD m^3/m^2	Nº MÍNIMO / MÁXIMO DE VIVIENDAS	FUTURA TITULARIDAD	ALTURA MÁXIMA
A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.400,00	1.000,00	1,00	0,4167	03/06		II
B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.200,00	500,00	1,00	0,4167	02/03		II
C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.203,67	500,00	1,00	0,4154	02/03		II
D (elp)	ESP. LIBRE PÚBLICO	401,96					AYTO.	
E (vi)	VÍAS PÚBLICAS	1.742,37					AYTO.	
TOTALES		6.948,00	2.000,00			07/12		