

ANUNCIO

ACUERDO de 27 de Septiembre de 2010, del Pleno del Ayuntamiento de Olmedo (VALLADOLID), por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del “SUD-2 “ Camino de Iscar Primero Derecha, del PGOU.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 27 de Septiembre de 2010, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 2º del PGOU de Olmedo, promovido por D. Miguel Peña Muñoz en representación de MIMPE 95 PROMOCION SL, con CIF: B-47349630, según instrumento técnico refundido redactado por los Arquitectos D Miguel Peña Domínguez y D. Javier Balmori San Gil, visado por la demarcación Colegial de Valladolid del Colegio de arquitectos con fecha 8 de Enero de 2010.

Parte Dispositiva del acuerdo:

1. APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del Sector 2 del P.G.O.U. de Olmedo promovido por D. Miguel Peña Muñoz en representación de MIMPE 95 PROMOCION SL, con CIF: B-47349630, según instrumento técnico refundido redactado por los Arquitectos D Miguel Peña Domínguez y D. Javier Balmori San Gil, visado por la demarcación Colegial de Valladolid del Colegio de arquitectos con fecha 8 de Enero de 2010, con las siguientes prescripciones:
 - En el desarrollo del Sector, se tendrán en cuenta las recomendaciones y consideraciones contenidas en los informes de los técnicos municipales e sectoriales, que obran en el expediente.
 - A la vista de lo recogido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, en el que se indica que *“condiciona la ejecución de las viviendas previstas en el planeamiento a la construcción y operatividad de la nueva EDAR municipal. (...) En el caso de que el vertido se conecte a la red municipal, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de dicha localidad, a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de este informe,”* por lo que el promotor deberá de tener en cuenta las obligaciones que debe de asumir a este respecto, según determina el artículo 140.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
 - El plan parcial propone parte de la recogida de saneamiento por debajo de la cota de conexión con la red general no es posible el vertido por gravedad y precisa de bombeo. Este planteamiento del promotor implica unos costes de conservación, mantenimiento y explotación que deben ser asumidos por los usuarios, lo que deberá de garantizarse en el momento procedimental oportuno, mediante anotación al efecto en el registro de la Propiedad.
Con objeto de garantizar el cumplimiento de esta condición, así como de minimizar y racionalizar dichos gastos, se propone separar la recogida de aguas privadas procedente de las parcelas, de la recogida de pluviales de las vías públicas acumulándolas en un depósito que se destine al riego de la zona verde.
2. Notificar el acuerdo al promotor y a la Comisión Territorial de Urbanismo acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático. Asimismo notificar también a la Administración del Estado,

a la Diputación Provincial de Valladolid, al Registro de la Propiedad de Olmedo, en cumplimiento de artículo 61.1 de la LUCYL y 174.b) y c) del RUCYL.

3. Publicar el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector 2 en el "Boletín Oficial de Castilla y León" y como Anexo al acuerdo publicar la memoria del instrumento aprobado; la normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo; y una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos. Publíquese asimismo en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la pagina web de la Excema Diputación de Valladolid

El referido documento técnico se compone de:

- 1) Antecedentes informativos,
- 2) Memoria vinculante
- 3) Ordenanzas Reguladoras,
- 4) Plan de Etapas
- 5) Estudio Economico
- 6) Anexos y documentación complementaria
- 7) 20 planos en escala 1/500.

Se adjunta como ANEXO la Memoria Vinculante y las Ordenanzas de referido Plan Parcial.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer alternativamente los siguientes RECURSOS:

- a) RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN, con sede en Valladolid, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.
- b) RECURSO DE REPOSICIÓN POTESTATIVO ante este AYUNTAMIENTO, en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación (artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, según redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de Enero.
- c) Cualquier otro que considere conveniente.

Olmedo a 4 de Octubre de 2010

EL ALCALDE

Fdo: Alfonso A. Centeno Trigos

ANEXO

1.- MEMORIA VINCULANTE.

La necesidad de la redacción del presente Plan Parcial se justifica por el contenido del Planeamiento de rango superior de aplicación, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Olmedo, según el cual los terrenos están clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado, y por lo tanto susceptible de ser urbanizado mediante la aprobación del preceptivo planeamiento que constituye el presente documento.

Por otra parte, el desarrollo del presente Plan Parcial supone la puesta en servicio de suelo para nuevas edificaciones, en orden a atender la creciente demanda de suelo residencial en el municipio, dentro de un mercado de la vivienda en el que ha crecido en los últimos años el interés por la vivienda unifamiliar, en este caso con el valor añadido de que los terrenos están situados en un entorno por su orientación, topografía y accesibilidad.

En otro orden de cosas, el Ayuntamiento de Olmedo, recibe a cargo de la ejecución del Plan, además de las dotaciones públicas interiores del sector, la cesión correspondiente al 10% del Aprovechamiento lucrativo ponderado, lo que le permite una mayor capacidad de gestión en orden a intervenir en el mercado de suelo y atender las demandas de equipamiento de la comunidad.

El respeto por el entorno en el que se encuentra viene de la mano de las tipologías edificatoria escogida, vivienda unifamiliar mayoritariamente, integrándolas en la red viaria que conserva el trazado existente en el sector.

Las dotaciones de espacios libres públicos se han instalado entre la CL-602 y el eje principal de comunicación, paralelo a la carretera; bien relacionado con el entorno de manera que se entienda que pueden servir a este sector y al resto del municipio. Los equipamientos públicos se sitúan al este y al suroeste del Plan Parcial; estando próximas a la trama urbana existente.

El sistema de infraestructuras se diseña teniendo en cuenta lo establecido para ello en **la Sección 5ª del Capítulo 6º de la 3ª Parte, Normativas de Diseño e Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Olmedo.**

Existen sistemas generales asignados al presente sector.

Las parcelas dotacionales están recogidas en los planos de ordenación y zonificación, y su uso específico estará a lo regulado en la ordenanza oportuna y siguiendo la propuesta realizada por el ayuntamiento.

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR 02 “CAMINO ÍSCAR, PRIMERO DERECHA” RECOGIDA EN EL PGOU DE OLMEDO

· Datos Físicos

Superficie actuación	42.110,56 m ²
Propietarios	2 + SG
Superficie de SG. D.	3.264,81 m ²
Total Sector	45.375,37 m ²

· Parámetros Urbanísticos

EDIFICABILIDAD

Aprovechamiento Medio Máximo	0,3805 m ² A. H. / m ²
Aprovechamiento Objetivo	0,410 m ² a. u. g. / m ²

Densidad de Viviendas máx. 35 viv. / Ha.
Densidad de Edificación máx. 4.100 M² a. h. / Ha.
Nº Máximo de viviendas 147 Viv.

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

Superficie de SG. D. 3.264,81 m²

USO GLOBAL

Objetivo Residencial Exterior: E
Índice de Diversidad máx. 20 % Aprov > Viv. Colectiva máx. 10 %
Aprov. > Equip. Comercial 10 %. Resultante Viv. Régimen de Protección **CONDICIONES DE**

EDIFICACIÓN

Las definirá el Plan Parcial correspondiente, indicándose a título orientativo las ordenanzas de Suelo Nº 2 y Nº 3, así como Nº 8 y 9

DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES

Equipamiento 3.453,00 m²

Espacio Libre 4.538,00 m²

Viales. Servicios Urbanos

CESIONES OBLIGATORIAS

El 10 % del Aprovechamiento 1.726,53 m² a. H.

Espacio Libre 4.538,00 m²

Terreno SISTEMA GENERAL 3.264,81 m²

• Instrumento de Planeamiento de Desarrollo

Plan Parcial

• Instrumento de Gestión - Ejecución

Se propone:

- Concurrencia o Concierto.
- Proyecto de Actuación / Urbanización

CESIONES OBLIGATORIAS

El 10 % del Aprovechamiento 1.726,53 m² a. H.

Espacio Libre 4.538,00 m²

Terreno Sistema General 3.264,81 m²

• Instrumento de Planeamiento de Desarrollo

Plan Parcial

• Instrumento de Gestión - Ejecución

Se propone:

- Concurrencia o Concierto. - Proyecto de Actuación / Urbanización

A.2.2. PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN PARCIAL.

La Superficie Total de los terrenos comprendidos en el **Sector SUD-02** es de **45.466,23 m²**. de la cual, la Superficie de Actuación es de **42.201,42 m²**. y los terrenos clasificados como Sistema General tienen una superficie de 3.264,81 m².

El Plan Parcial objeto de este proyecto comprende los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado del Sector SUD-02, constituidas por las siguientes fincas:

1ª - Terreno dedicado a cereal seco al sitio de las Culebras.

Linda: Norte Camino de Olmedo a llano, Sur con excluidas de Asunción González Gómez y Andrea Conde Nevado, Este con la número 94 del Servicio de Concentración Parcelaria y excluida de Benjamín Sastre Cocero.

Es la finca número 93 del polígono 6 del plano general formado por el Servicio de Concentración Parcelaria para la efectuada en la zona de Olmedo.

Propiedad de NIMPE 95 PROMOCIÓN S.L.

Tiene una superficie de 32.988,49 m².

2ª -Tierra al pago del Cercado o Camino de Llano, excluida de Concentración Parcelaria efectuada en la zona de Olmedo.

Linda: Norte y Oeste Carretera de Cuellar, Este herederos de Esteban Molpeceres y Sur Camino de Llano.

Propiedad de NIMPE 95 PROMOCIÓN S.L..

Tiene una superficie de 7.663,03 m².

3 - Tierra dividida al Cercado de Santi Spiritu.

Linda: Norte Camino de Llano y hoy también en parte con carretera de Olmedo a Cuellar, Oriente parte de finca que se reserva Doña Dorotea Caviedes Mate de la que ésta se segrega, Mediodía fábrica de resinas de los señores Rodríguez, Poniente la misma y en parte también Carretera de Olmedo a Cuellar.

Propiedad de NIMPE 95 PROMOCIÓN S.L. Tiene una superficie de 534,61 m².

Además el Plan Parcial objeto de este proyecto comprende los terrenos clasificados como Sistema General del Sector SUD-02, de los detallados en el apartado 2.- Suelo Urbanizable Delimitado.- SG-D del artículo 4.4 SISTEMAS GENERALES.- Parcelas Nuevas - del CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES de la Cuarta Parte .- NORMATIVA.- del Plan General de Ordenación Urbana de Olmedo vigente en la actualidad, constituidos por la siguiente finca:

4 - El Sistema General localizado en Carretera de Matapozuelos, 1 de Olmedo.

De forma triangular, Linda: Norte y Este, con la Número 44 de D.

Pedro Barrero Carmona; y Sur, con Camino del Hontanar.

Propiedad de NIMPE 95 PROMOCIÓN S.L,

Tiene una superficie de 3.264,81 m²

Además el Plan Parcial objeto de este proyecto comprende los terrenos clasificados como Dotación Urbanística Pública Existente de Carácter Local

5 - Camino del Llano.

Linda: Norte con las denominadas aquí finca 2, excluida de concentración parcelaria, y con la finca 3. Este con la número 94 del Servicio de Concentración Parcelaria y excluida de Benjamín Sastre Cocero, Sur con la denominada aquí finca número 1, finca número 93 del polígono 6, y también con fábrica de resinas de los señores Rodríguez, Oeste, la misma.

Propiedad de uso y dominio público. Tiene una superficie de 1.015,29 m²

A.2.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

La totalidad de las obras de urbanización interiores al sector abarcado por el Plan Parcial, cualquiera que fuese la naturaleza de los terrenos en que se ejecuten, serán sufragadas íntegramente por el Urbanizador.

La ejecución de las obras exteriores al sector, necesarias para garantizar la conexión de las diferentes infraestructuras interiores con las exteriores, tales como accesos, saneamiento, etc., serán realizadas por cuenta del Urbanizador y Promotor del Plan, independientemente de que parte de los costes se puedan repercutir sobre los propietarios especialmente beneficiados mediante la imposición de contribuciones especiales por el Ayuntamiento en los términos de la legislación Estatal de Haciendas locales.

El Proyecto de Actuación deberá estar aprobado previa o simultáneamente al Proyecto de Urbanización para que se pueda iniciar la ejecución de la urbanización.

Se cederán al Ayuntamiento las zonas de parques públicos, la red viaria y sus infraestructuras y el aprovechamiento lucrativo que le corresponda, así como la parcela de equipamiento público. Para llevar a cabo la ejecución de la urbanización y de las cesiones antes indicadas, se atenderá al siguiente procedimiento:

a) Una vez presentado ante el Ayuntamiento el presente Plan Parcial, los propietarios presentarán en un texto independiente una propuesta de Proyecto de Actuación que incluirá las determinaciones completas de Reparcelación de la Unidad de Actuación y las determinaciones básicas del Proyecto de Urbanización, y a su vez, establecerá como sistema de actuación el de Concierto.

En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente.

La tramitación de ambos documentos podrá ser conjunta (art. 251.4 RU) aunque normalmente se optará por su tramitación simultánea en el tiempo pero independiente.

Tal y como especifica art. 251.5 del RU, las mejoras que se ejecuten en el ámbito de la unidad de actuación con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Actuación en ningún caso otorgan derechos superiores a los que se poseían antes de la misma.

De forma también simultánea con la anterior tramitación se presentara el preceptivo Proyecto de Urbanización en texto independiente, que podrá ejecutarse en diversas fases, Este proyecto deberá ser tramitado conforme al procedimiento independiente establecido en art.95.3 de la Ley 4/2008 y 253 RU y en tanto no sea aprobado definitivamente no podrán indicarse las obras de urbanización.

b) Una vez Aprobado Definitivamente el proyecto de Urbanización de todo el Sector, se procederá a su ejecución, por el promotor, según las fases que se prevean, utilizándose para ello cualquiera de los sistemas de contratación previstos en el Ordenamiento Jurídico español.

c) Durante la realización de las obras, las mismas podrán ser inspeccionadas por técnicos municipales, al objeto de comprobar que en su ejecución se ajustan a los proyectos aprobados, pudiéndose exigir los ensayos y controles de calidad que la normativa establece.

d) Terminadas las obras de urbanización, cualquiera que fuese la etapa desarrollada, e inmediatamente que se emita el certificado Final de Obra por el técnico-director, el Urbanizador iniciara el expediente de recepción solicitando expresamente del Ayuntamiento la recepción de las mismas, así como de las cesiones que le correspondan de acuerdo con el procedimiento relatado en el art.206 del RU.

Una vez comprobadas las obras, el Ayuntamiento debe, o bien notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables. En el primer caso se señalará fecha para formalizar el

acta de recepción, y en el segundo se otorgará un plazo para subsanar las deficiencias, de entre uno y seis meses, atendiendo a las características de las deficiencias.

Una vez subsanadas las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada anteriormente Para las actuaciones integradas en suelo urbanizable dentro de los seis meses siguientes a contar desde el inicio del procedimiento, la urbanización se entiende recibida por silencio.

Por el contrario, la firma del Acta de Recepción Definitiva implica la cesión de la obra urbanizada al Ayuntamiento y la adquisición de la misma por éste, que se ocupará de su mantenimiento y conservación a partir de ese momento salvo las deficiencias ocurridas en el periodo de garantía que será de un año a contar desde la fecha del Acta de Recepción o desde que haya operado el silencio administrativo a esos efectos.

El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar en su caso los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía.

Se fija un plazo máximo de dos años a contar desde el comienzo de la ejecución de cada etapa para llevar a efecto estas cesiones.

Red viaria:

El urbanizador realizará las obras de urbanización correspondientes previstas en cada etapa.

Red general de abastecimiento de agua y saneamiento:

Tanto la red de abastecimiento de agua y saneamiento interiores del Sector prevista, una vez ejecutadas por la Promotora del Plan Parcial, pasará a propiedad municipal, por el procedimiento señalada para la red viaria, en el mismo acto. Cumplirá lo establecido en el PGOU.

El informe sectorial adjunto en el apartado 5.3.1 de este documento y remitido por el **MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE y MEDIO RURAL y MARINO, Confederación Hidrográfica del Duero, Comisaría de Aguas, en relación al Saneamiento de aguas y su depuración**, informa textualmente:

*“Teniendo en cuenta que el presente desarrollo urbanístico propone la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general municipal, **este organismo de cuenca no tiene inconveniente en la aprobación de este Plan Parcial. No obstante se deberá condicionar la ocupación de la viviendas previstas en el planeamiento a la construcción y operatividad de la nueva E.D.A.R. municipal**”*

. Para el cumplimiento de dicha exigencia el Ayuntamiento de Olmedo deberá comprometerse a su realización. . Se recoge aquí la indicación del Informe Técnico Municipal de fecha 3 de noviembre de 2009, por la que se hace mención expresa – para que conste en las determinaciones completas de urbanización, bien en el propio Proyecto de Actuación o bien en el Proyecto de Urbanización – del informe de AQUALIA de fecha 19 de febrero de 2008 en el que la mencionada *“instalación (bombeo de agua residual) no supondrá ninguna carga en el sentido de conservación, mantenimiento y explotación del Excmo. Ayuntamiento de Olmedo. Debiendo ser en primera instancia el promotor, y posteriormente, los propietarios de las viviendas del mencionado Plan Parcial SUD-02 de Olmedo, que constituidos en Comunidad de Propietarios; sean los responsables de los costes de conservación, mantenimiento y explotación”*

Red de Suministro de energía eléctrica:

El suministro de energía eléctrica se contratará con la Compañía Eléctrica que viene suministrando regularmente este servicio en la zona y será esta Empresa, la que una vez ejecutadas las obras necesarias siguiendo sus instrucciones, la que se encargará del mantenimiento y la conservación de las instalaciones.

Red de Telefonía y acceso a los servicios de telecomunicación.

El presente Plan Parcial contempla las redes y servicios necesarios para dotar a las parcelas resultantes futuras de los servicios necesarios y perpetuados en el Real Decreto Ley 1/98 del régimen Jurídico de las ICT así como el Real Decreto Ley 401/2003 Reglamento Regulator de las ICT para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, que deroga al decreto 279/1999.

Dispone de una red de canalizaciones bajo acera con los registros correspondientes.

Conservación.

Para la conservación y mantenimiento de toda la red e instalaciones de la zona urbanizada, se procederá de la forma siguiente:

a) Las zonas, servicios e instalaciones cedidas al Ayuntamiento, una vez realizada la Recepción Definitiva de estos, serán conservados y mantenidos exclusivamente por el Ayuntamiento sin perjuicio de sus derechos durante el periodo de garantía. Hasta ese momento, la conservación y mantenimiento serán de cuenta del Promotor.

b) Las zonas, servicios e instalaciones de carácter privado, serán mantenidos y conservados de forma proporcional por los propietarios.

Red de Telefonía y acceso a los servicios de telecomunicación.

Se registrarán por los contratos firmados con las entidades prestadoras.

Parques y Jardines, Zonas de Espacios libres de uso y dominio público:

La cesión de los terrenos destinados para estos usos se formaliza con la aprobación definitiva del proyecto de Actuación.

Alumbrado público:

Quedará vinculado a los viales en los que se sitúe la instalación, pasando a disposición del Ayuntamiento si se encuentra dentro de los viales cedidos, y siendo obligatorio su mantenimiento y conservación por parte de los promotores o futuros propietarios de las parcelas la parte de instalación situado en viales de propiedad privada.

A.2.4. COMPROMISOS.

- Entre Urbanizador y Ayuntamiento.

Aprobado Definitivamente el Proyecto de Actuación el propietario se convierte en Urbanizador Provisional de la Unidad de Actuación, hasta que en el plazo de un mes desde la notificación de dicha aprobación, constituya "una garantía de urbanización" ante el Ayuntamiento, que no deberá ser inferior al 4% de los gastos de urbanización propuestos (art. 258-2 del R.U) en los términos previstos en los arts. 202 y 263.2 RU y adquiera el carácter definitivo.

a) Ejecución de las obras de urbanización:

El Urbanizador se compromete a la ejecución a su costa de la totalidad de las obras de urbanización, interiores y exteriores al sector, incluso todas las operaciones inherentes a la ejecución de dichas obras como corresponde a un sistema de colaboración en la Gestión urbanística como es el de Concierto.

b) Cesiones:

El Urbanizador se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento las parcelas, servicios e infraestructuras a que hacen referencia los Art. 18, 20 y 42 de la Ley 4/2008 y que se concretan en el Apartado 1.6 de la Memoria vinculante de este Plan Parcial.

Para la transmisión de estas cesiones se estará a lo dispuesto en los procedimientos y determinaciones establecidos por la Ley 4/2008 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Ayuntamiento queda obligado a afectar este suelo al destino previsto en este Plan Parcial, en aplicación de las determinaciones establecidas por la Ley 4/2008.

c) Dotaciones comunitarias:

La construcción de edificios e instalaciones destinadas a dotaciones comunitarias, ubicados en suelo de titularidad privada, será ejecutada a costa de la promoción privada.

d) Conservación de la urbanización:

La conservación corresponde al Urbanizador hasta que se hayan efectuado las cesiones correspondientes y hayan sido recibidas las obras, tras el periodo de garantía.

Esta obligación afecta tanto a las obras de urbanización como al mantenimiento de las restantes dotaciones e instalaciones en los términos del art. 203 del RU

e) Recogida de basuras y limpieza:

La recogida de basuras corresponde al servicio municipal o la empresa que se encargue de este servicio, previo abono de las cuotas o tasa correspondientes impuestas por la Administración.

La limpieza de la urbanización corresponderá a la urbanizadora que se compromete a mantener los terrenos del Sector en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público hasta la Recepción Definitiva.

f) Plazos:

La promotora de la urbanización se compromete a desarrollar totalmente la urbanización en los plazos establecidos en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

· Entre Urbanizador y Futuros Propietarios.

Con objeto de garantizar el cumplimiento de los compromisos adquiridos entre Urbanizador y Ayuntamiento, descritos en el apartado anterior, el Urbanizador, se compromete a transmitirlos y hacerlos figurar, en los mismos términos, en cuantas transmisiones se efectúen en el futuro, tanto de terrenos como de edificios construidos, de forma que los futuros propietarios queden totalmente subrogados en los mismos y en las obligaciones que de ellos se deriven.

Los compromisos establecidos entre Urbanizador y Ayuntamiento y la fecha de publicación de los planes y proyectos se plasmarán fielmente en la Escritura de Urbanización y Parcelación y en el Registro de la Propiedad.

Los futuros propietarios estarán obligados a sufragar los impuestos o partes alícuotas de los mismos que legalmente les correspondan, conforme a los coeficientes de participación o propiedad que se establezcan en las preceptivas Escrituras, debiendo abonar las cuotas correspondientes.

A.2.5. GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

La garantía de que el promotor del presente Plan Parcial o cualquier persona física o jurídica que adquiera estos compromisos, los cumplirá estrictamente, queda garantizada por los aspectos siguientes:

a) A través del propio ordenamiento jurídico, ya que procediéndose a la ejecución del Plan Parcial mediante el Sistema de Concierto, es responsabilidad directa del urbanizador la realización de las obras de urbanización.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, establece los pasos a seguir para el cumplimiento de estos compromisos, pudiéndose llegar en su caso, a la aplicación del sistema de Expropiación por parte de la Administración Actuante en caso de que el propietario único de los terrenos incumpla las obligaciones inherentes al urbanizador.

b) Por las propias determinaciones del Plan Parcial, ya que en las Ordenanzas de este, queda otorgado el otorgamiento de la licencia de edificación a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la fase en que esta se ejecute, mientras que la Licencia de Primera Ocupación, quedará vinculada a la total terminación de dichas obras de urbanización.

c) En cualquier caso, el urbanizador deberá prestar una "Garantía de Urbanización" por el importe mínimo del cuatro por ciento de los gastos de urbanización definidos en el artº. 198 RU y otros que se contengan en el Estudio Económico Financiero de este Plan Parcial, que será constituida en cualquiera de las formas previstas en el artº.202 RU negociadas con el Ayuntamiento.

d) El Ayuntamiento podrá imponer el abono de un Canon de Urbanización para anticipar determinados gastos de urbanización según dispone el art. 201 del RU.

A.2.6. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE.

NIMPE 95 PROMOCIÓN S.L., propietario promotor de la urbanización, dispone de medios patrimoniales propios para acometer las obras de urbanización previstas. Como propietario de los terrenos del Sector, pueden acceder con garantías de solvencia a la financiación de las obras a través de las entidades públicas o privadas existentes en el mercado financiero.

Se prevé la utilización de un 30% de fondos propios y un 70 % de financiación exterior.

La venta de las parcelas se realizará de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

2. ORDENANZAS

2.1. GENERALIDADES

2.1.1. ALCANCE DE LAS ORDENANZAS. PUBLICIDAD Y RÉGIMEN DEL SUELO

El objeto de este apartado consiste en la redacción de las Ordenanzas reguladoras para la edificación y el uso de los terrenos incluidos en el Sector delimitado, que constituye el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Estas Ordenanzas tendrán vigencia indefinidamente en el tiempo desde el momento de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, hasta su modificación o anulación.

Las presentes Ordenanzas se completan con los Planos de Zonificación, Usos y Ordenación de la Documentación Gráfica de este Plan Parcial.

Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial estarán sujetos a las determinaciones del Régimen Urbanístico General que establece el PGOU de Olmedo, además de las limitaciones que establece el presente Plan.

2.1.2. LICENCIAS

Dentro del ámbito del Plan Parcial regirán las determinaciones que para los diversos actos sujetos a licencia se establecen en el PGOU de Olmedo.

No se concederá licencia de obras en tanto no esté Aprobado Definitivamente el Proyecto de Urbanización de la etapa correspondiente del Plan Parcial.

2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.

La terminología usada en la redacción del presente Plan Parcial es la definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Olmedo en su Cuarta Parte - Normativa, Capítulo Primero "Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno",

aplicándose lo definido para ello en cuanto a los Parámetros Urbanísticos a las que se han de sujetar la configuración y edificación de los contenedores espaciales de las actividades humanas y en su relación con el entorno.

Estos parámetros y su definición se refieren a los siguientes aspectos de la edificación:

- Condiciones de Parcela.
- Condiciones de Posición en la Parcela.
- Condiciones de Ocupación en la Parcela.
- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.
- Condiciones de Volumen y Forma.
- Condiciones de Ventilación e Higiene.
- Condiciones de Estética.

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.3.1 USOS

Los usos pormenorizados y básicos que pueden realizarse en el mismo son los que se recogen en las presentes Ordenanzas sobre la base de las zonas que se han delimitado en el plano de Zonificación y Uso de la documentación gráfica, y que se han adjudicado a los usos globales que para el suelo urbanizable establece el Plan General.

Dichas zonas son las siguientes:

- Zona Residencial en Edificación Unifamiliar (EU)
- Zona Residencial en Edificación Cerrada (AC)
- Zona de Espacios Libres de uso Público (EL)
- Zona de Dotación Público (EO)
- Zona de Dotación para Servicios Infraestructurales (H)
- Red Viaria.

2.3.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle se formularán, como señala el Art. 45 de la Ley 4/2008, y artº. 131 y 132 del R.U., cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por el presente Plan Parcial de Ordenación. La documentación y tramitación de los mismos será la señalada en la Ley y su Reglamento y el Plan general de Olmedo.

2.3.3. OBLIGACIÓN DE URBANIZAR.

Los propietarios de los terrenos tienen la obligación de realizar a su costa los trabajos de urbanización para que su parcela adquiera la condición legal de solar, tal y como se define en las presentes Ordenanzas.

Dicha urbanización se ajustará a las determinaciones de estas Ordenanzas y se concretará en proyectos independientes que, en su caso, deberán abarcar fases completas correspondientes con el Plan de Etapas establecido en el presente documento.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación, si bien podrá realizarse simultáneamente con dichas obras, siempre que el peticionario de la licencia se comprometa a ello y garantice la correcta ejecución de la misma mediante la presentación de fianza en cuantía equivalente mínima al 4% del importe del presupuesto de urbanización.

2.3.4. PARCELACIONES.

• Definición.

Se considerará parcelación urbanística, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

En el ámbito del Sector, cualquier parcelación que se pretenda llevar a cabo, constituye una parcelación urbanística.

• Legislación aplicable.

Será de aplicación en todo lo que se refiere a parcelaciones, lo dispuesto en el Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en su Reglamento y en el Plan General de Olmedo o legislación que las sustituya o modifique.

• Parcela mínima e indivisible.

La parcela mínima será la que se establezca en este Plan Parcial para cada zona y será indivisible.

Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- Las parcelas edificadas cuya segregación suponga un incumplimiento de los parámetros urbanísticos recogidos en estas ordenanzas.

En el caso del presente Plan Parcial, no podrá en ningún caso sobrepasarse el número de 147 viviendas como consecuencia de posibles parcelaciones. El control se realizará por fincas, según los cuadros recogidos en el plano P2 de Alineación, Rasantes y Parcelación del presente Plan Parcial.

La parcelación propuesta por el Plan Parcial, dentro de cada finca, es una parcelación propuesta no vinculante, por lo que podría plantearse, mediante proyecto de reparcelación específico, una nueva parcelación, siempre que se respeten las parcelas mínimas de cada zona y las densidades de cada manzana.

• Licencia de parcelación.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal, que deberá ser solicitada junto al proyecto de parcelación de acuerdo con las determinaciones señaladas en el punto anterior.

• Proyecto de parcelación.

El proyecto de parcelación estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala 1:500 en su estado actual, con detalle de las edificaciones, cercas, etc. Si fuera necesario para el mejor conocimiento de

la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro.

b) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.

c) Memoria descriptiva de la finca existente, la edificación y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación y edificación se ajusta a la ordenanza aplicable.

2.3.5. REPARCELACIONES.

Se entenderá por reparcelación la nueva división del terreno parcelado, que se podrá imponer obligatoriamente o efectuar de forma voluntaria con los fines previstos en la Ley 4/2008 y su reglamento.

Para el proyecto de reparcelación regirán las mismas normas que en el punto anterior se han descrito para las parcelaciones.

2.3.6. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta o simultáneamente a ella, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir las normas que a estos efectos quedan establecidas en el correspondiente apartado de este documento.

Todo proyecto de urbanización, deberá contener los documentos que se señalan en el Reglamento de Planeamiento y en las ordenanzas del Plan General de Olmedo.

Será necesario aportar todos los datos precisos, mediante planos de detalle, para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto al autor del proyecto, indicándose con precisión los viales ya realizados y servicios existentes con los que enlazarán los previstos en el proyecto de urbanización.

Se incluirá, además, en el proyecto, justificación documental de la disponibilidad de los terrenos precisos para desarrollar la urbanización, con título suficiente para que puedan ser cedidos al Ayuntamiento a la terminación de las obras, juntamente con éstas.

Los distintos documentos de los proyectos de urbanización, en cualquier caso, se ajustarán a las determinaciones señaladas en la Memoria del presente Plan Parcial, apartado 1.5.5., que se refiere a Infraestructura Urbana, a las del Plan General de Olmedo y al R.U.

Este acceso a la carretera CL-602 requerirá de un proyecto de construcción suscrito por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, o Ingeniero Técnico de Obras Públicas, visado por el Colegio Profesional que corresponda, conforme establecen los artículos 93 y 104 del Reglamento General de Carreteras. El proyecto será aprobado para proceder a la correspondiente autorización por éste Servicio Territorial. Todas las obras de urbanización que se realicen dentro de la zona de afección de la carretera CL-602, deberá solicitarse su autorización ante este Servicio Territorial de Fomento, Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.

2.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno vienen definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Olmedo en su Cuarta Parte - Normativa, Capítulo Primero, "Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno", aplicándose lo definido para ello en cuanto a

los Parámetros Urbanísticos, y a las que se han de sujetar la configuración y edificación de los contenedores espaciales de las actividades humanas y en su relación con el entorno.

Estos parámetros se refieren a los siguientes aspectos de la edificación:

- Condiciones de Parcela (Art. 1.2).
- Condiciones de Posición en la Parcela (Art. 1.3).
- Condiciones de Ocupación en la Parcela (Art. 1.4).
- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento (Art. 1.5).
- Condiciones de Volumen y Forma (Art. 1.6).
- Condiciones de Ventilación e Higiene (Art. 1.7).
- Condiciones de Estética (Art. 1.8)

2.5. NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS.

2.5.1. ZONA RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR (EU).

2.5.1.1. Ámbito y Características.

Corresponde al área señalada expresamente en la documentación gráfica. Su edificación pertenece a la tipología de edificación destinada a vivienda unifamiliar.

El uso pormenorizado de esta área es el Residencial Unifamiliar RU.

2.5.1.2. Obras Admisibles.

Son obras admisibles de actuación todas las obras en los edificios existentes, obras de demolición y de nueva edificación reguladas en los apartados 2.14 de la Tercera Parte del PGOU.

2.5.1.3. Parcela Mínima.

Es parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones de la ordenanza, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecidos en el apartado "Programa de Vivienda" del PGOU en su artº 2.7.3.

2.5.1.4. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela deberá ser igual o superar los cien metros cuadrados.
- El frente mínimo deberá ser igual o mayor que seis metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco metros.

2.5.1.5. Posición respecto a la Alineación Exterior.

La separación entre el plano de la fachada principal y la alineación exterior será igual o superior a cuatro metros.

Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos compatibles secundarios que podrá situarse en la alineación exterior con las siguientes condiciones:

- No podrá estar destinado a dormitorio, estancia o cocina.
- Solo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos metros cuadrados.
- La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura máxima a cornisa será superior a trescientos veinte centímetros.
- El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento de la medida del lindero frontal de la parcela.

- Mantendrán la separación a la edificación principal de patio que se contienen en el artículo 1.7.11 del PGOU.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en su superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

2.5.1.6. Separación a Linderos.

La edificación se separará del lindero de fondo o trasero y lateral una distancia igual a o superior a un tercio de la altura de la cornisa, con un mínimo de tres metros en el lindero de fondo y de dos metros en los laterales, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos sus puntos entre el plano de fachada y el lindero correspondiente.

En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios, podrá construirse adosadamente a linderos.

En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de las condiciones pactadas y aprobadas por el Ayuntamiento.

La edificación podrá adosarse al lindero lateral, e incluso al fondo de la parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.

- Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

2.5.1.7. Ocupación y Superficie Edificada.

No podrá sobrepasarse en planta sobre rasante la edificabilidad asignada a cada parcela y detallada en el Plano P2 –Alineaciones, Rasantes y Parcelación; y se establece una ocupación máxima del sesenta por ciento de la parcela. Los semisótanos no podrán rebasar los límites de la edificación en planta baja. El sótano bajo rasante no tiene límite.

El saliente máximo de los aleros, cuando la edificación se encuentre retranqueada respecto a la alineación exterior, no excederá de un metro.

Además de los reseñados en el artículo 1.5.3 Superficie edificada por planta-Cómputo, del artículo 1.5 Condiciones de Ocupación de Parcela por Edificación, de la Cuarta Parte “Normativa” del P.G.O.U de Olmedo;

se exceptúan del cómputo de superficie edificada, los balcones y terrazas en cualquiera de sus plantas así como los porches en planta baja y los locales destinados a instalaciones de la vivienda y locales destinados a almacén de contenedores de edificio y espacios de reserva exigidos por la Sección HS 2 Recogida y Evacuación de Residuos del Documento Básico HS Salubridad del C.T.E.

2.5.1.8. Altura de la Edificación.

- Altura. La altura máxima de la edificación será de tres plantas, incluyendo la planta baja y el bajocubierta a la castellana, y siete con veinticinco metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada, en el que se situó el acceso del edificio.

Se tolera disminuir esta altura máxima, con la obligación de tratar como fachadas las medianeras al descubierto.

- Bajocubierta. A la castellana, se ha de incluir en el gálibo de cubierta. La formación del gálibo de cubierta, con pendiente máxima del sesenta por ciento o de treinta grados sexagesimales, arrancará del punto teórico situado en la horizontal a una distancia de uno

con cincuenta metros de la intersección de esta perpendicular a la fachada con la altura edificada o a la máxima en metros, ubicada en la vertical de la fachada proyectada en todo punto.

Sobre la última planta permitida se permiten torreones con una superficie construida máxima del diez por ciento de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura no supere los diez metros.

2.5.1.9. Medición de altura.

La cota de referencia para la medición de la altura será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2.5.1.10. Altura de pisos.

La altura libre de pisos será igual o superior a doscientos cincuenta centímetros.

2.5.1.11. Condiciones Higiénicas.

En viviendas adosadas a linderos con soluciones de patio cerradas, distintas a doble crujía a dos fachadas en el que el patio constituya el espacio libre principal de la vivienda, deberá darse al mismo una superficie superior a treinta metros cuadrados.

2.5.1.12. Tratamiento de Medianerías.

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las normas siguientes:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a $H/2$ del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.
- Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales que el resto de las fachadas.
- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de trescientos cincuenta centímetros.

2.5.1.13. Condiciones Estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito del área de la ordenanza.

2.5.1.14. Condiciones Complementarias.

Las condiciones de edificación conjunta de parcelas se establecen en función de la tipología de edificación, siguiendo dos supuestos:

Edificación Pareada y Edificación en Hilera y Agrupada.

La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela su edificabilidad y ocupación correspondiente.

Para el cómputo de edificabilidad se establecen los criterios definidos en el punto 2.5.1.7 de estas Normas Particulares.

Las presentes condiciones complementarias son de aplicación cuando se actúe simultáneamente para la promoción conjunta de más de cuatro viviendas.

Deberá formularse proyecto de parcelación y propuesta de ordenación de volúmenes y ocupación, en su caso, conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción, justificando que la ocupación y superficie edificable resultante de la ordenación, no superan la suma de valores que resulten de aplicar a cada parcela edificable su edificabilidad y ocupación correspondiente. Estos documentos podrán

tramitarse previamente o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

Resolverán la recogida de basura de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.

2.5.1.14.1. Condiciones para Edificación Pareada.

Las actuaciones con tipología de vivienda pareada cumplirán las condiciones enunciadas anteriormente, con las precisiones que a continuación se expresan respecto a su posición y altura:

- No podrán construirse cuerpos de edificación principal o secundaria medianeros unilateralmente, sino entre parcelas de la misma actuación.

2.2.1.14.2. Condiciones para Edificación en Hilera o Agrupada.

No podrán formarse hileras de chalets cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a cuarenta metros, evitándose mediante un cambio de plano de fachada o una separación de medianeras. Para este último caso la distancia mínima a lindero medianero se fija en 1,50 m. en cada parcela.

Si se construyesen cuerpos de edificación secundaria adosados a medianeras, o a testero, deberán corresponder a parcelas de una misma promoción.

En actuaciones cuyo tamaño lo permita cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima con las siguientes condiciones:

- La superficie resultante entre el conjunto de la finca y el área parcelada se escriturará en proindiviso como espacio libre común a las parcelas de la actuación creando obligatoriamente una división horizontal de comunidad.

- El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a veinte metros.

- El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupada bajo rasante por un uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento con sesenta centímetros de tierra vegetal.

- En soluciones de hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco metros que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de un vehículo de bomberos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de un ancho superior a tres metros que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.

2.5.2. ZONA RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN CERRADA EN AMPLIACIÓN DE CASCO (AC)

2.5.2.1. Ámbito y Características.

Comprende el área expresamente señalada en la documentación gráfica con la trama correspondiente. La edificación corresponde a la tipología de edificación, con o sin patios, formando manzana cerrada y vinculada a las viviendas con algún régimen de protección exigida en la ficha del sector.

El uso pormenorizado de aplicación corresponde al de Residencial Ampliación Casco (RA)

2.5.2.2. Obras Admisibles.

Son obras admisibles de actuación todas las obras en los edificios existentes, obras de demolición y de nueva edificación reguladas en los apartados 2.14 de la Tercera Parte del PGOU.

2.5.2.3. Parcela Mínima.

Es parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones de la ordenanza, una vivienda que cumpla el programa y superficies establecidas en el apartado "Programa de Vivienda" del PGOU. de acuerdo al artº 2.7.3

2.5.2.4. Condiciones de la Parcela.

A efectos de segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a cien metros cuadrados.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que quinientos centímetros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a quinientos centímetros.

2.5.2.5. Separación a Linderos.

Las alineaciones oficiales deben ajustarse a lo señalado en la Documentación Gráfica, teniendo el carácter de línea máxima, y sin que sea necesario alcanzarla.

Los linderos laterales serán ocupados en su totalidad por la construcción salvo si el destino del edificio lo hace necesario, o por razones derivadas de las características de la edificación colindante o la propia organización del edificio así o aconsejan, en que se tolera separarse de uno de los linderos laterales un mínimo de tres metros.

En todo caso se estará a la resolución de la propuesta que estime pertinente el Ayuntamiento, pudiendo denegarla si la considera inapropiada.

2.5.2.6. Posición Respecto a la Alineación Exterior.

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto a continuación.

Se podrá proponer al Ayuntamiento el retranqueo de la fachada de la alineación señalada en la Documentación Gráfica siempre que la impronta visual de la línea señalada se mantenga con el cerramiento de la parcela, según los criterios que el Ayuntamiento determine para cada caso, pudiendo si así lo estima denegar la propuesta del retranqueo de fachada.

2.5.2.7. Fondo Edificable.

No se establece fondo máximo edificable considerándose el fondo con las mismas condiciones que las definidas en el punto 2.5.2.5 Separación a Linderos de estas Normas Particulares. En planta baja se permite la edificación de la totalidad de la parcela, siempre que no se destine a usos habitacionales.

2.5.2.8. Condiciones de Ocupación de Parcela por la Edificación.

El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de lo regulado en esta Normativa.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

2.5.2.9. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

No podrá sobrepasarse en planta sobre rasante la edificabilidad asignada a cada parcela y detallada en el Plano P2 –Alineaciones, Rasantes y Parcelación.

Además de los reseñados en el artículo 1.5.3 Superficie edificada por planta-Cómputo, del artículo 1.5 Condiciones de Ocupación de Parcela por Edificación, de la Cuarta Parte

“Normativa” del P.G.O.U de Olmedo; se exceptúan del cómputo de superficie edificada, los balcones y terrazas en cualquiera de sus plantas así como los porches en planta baja y los locales destinados a instalaciones de la vivienda y locales destinados a almacén de contenedores de edificio y espacios de reserva exigidos por la Sección HS 2 Recogida y Evacuación de Residuos del Documento Básico HS Salubridad del C.T.E.

2.5.2.10. Altura de la Edificación y Cubierta.

La altura de la edificación: Será de cuatro plantas sobre la rasante, incluidas la planta baja y el aprovechamiento bajo cubierta a la castellana, con una altura máxima de nueve con cincuenta metros.

Si los edificios colindantes tiene sus cornisas a distinta altura y en calles con pendiente, la altura se establecerá especialmente en cada caso, previa presentación de las diferentes soluciones que armonicen con el resto de los edificios, mediante representaciones de éstas en alzados completos del tramo de calle o calles a que dé frente.

Se tolera disminuir esta altura máxima, con la obligación de tratar como fachadas las medianeras.

Bajo cubierta la castellana: Se ha de incluir en el gálibo de la cubierta.

La formación del gálibo de cubierta máximo, con pendiente máxima del cuarenta y siete por ciento o de veinticinco grados sexagesimales, arrancará del punto teórico situado en la horizontal, a una distancia de uno con veinte metros de la intersección de esta perpendicular a fachada con la altura edificada o a la máxima en metros, ubicada en la vertical de la fachada exterior, y fondo máximo edificable o proyectado.

Se prohíbe cualquier tipo de balcones o terrazas en esta planta de cubierta, en el faldón recayente a espacio público, debiendo en los restantes casos integrarse en la pendiente de cubierta.

2.5.2.11. Altura de Pisos.

La altura mínima de referencia de la planta baja medida en la forma en que se establecen las condiciones generales de estas normas será de tres metros.

En los locales comerciales en calles con pendiente, para acomodarse a la misma, la altura mínima podrá reducirse en la parte más alta de la rasante de la calle hasta un mínimo de doscientos ochenta centímetros, sin que esto disculpe de respetar los tres metros de altura libres de la planta baja medidos de la forma indicada.

La altura libre de los pisos será, como mínimo, de doscientos cincuenta centímetros.

2.5.2.12. Condiciones Higiénicas.

Se prohíbe la ventilación de piezas habitables que no sea por los medios indicados en el PGOU.

Se permite la construcción de patios ingleses dentro del retranqueo de planta baja, siempre que los espacios ventilados no sea habitacionales.

2.5.2.13. Condiciones Estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta ordenanza.

2.5.3. EQUIPAMIENTO PÚBLICOS (EO).

2.5.3.1. Ámbito y características.

Corresponde a las áreas expresamente señaladas en la documentación gráfica para Dotación Pública. No se define uso pormenorizado.

2.5.3.2. Obras Admitidas.

Son obras admisibles de actuación todas las obras en los edificios existentes, obras de demolición y de nueva edificación reguladas en los apartados 2.14 de la Tercera Parte del PGOU.

2.5.3.3. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la necesaria para materializar la dotación justificando su ambientación. Podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más que el 5% pudiendo alcanzar una edificabilidad de 7m² por cada 100 m² de superficie, no computando en ningún caso su superficie edificada.

2.5.4. ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)

2.5.4.1. Ámbito y características.

Corresponde a las áreas expresamente señaladas en la Documentación Gráfica para Espacio Libre Público. El uso pormenorizado de aplicación es el de Parques y Jardines.

2.5.4.2. Obras Admitidas.

Son obras admisibles de actuación todas las obras en los edificios existentes, obras de demolición y de nueva edificación reguladas en los apartados 2.14 de la Tercera Parte del PGOU.

2.5.4.3. Condiciones de Edificabilidad.

Podrá disponerse la edificación en subterráneo libre y para los usos de ocio y cultura en superficie con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

La línea límite de edificación se situará a una distancia mínima de 18,00 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada, o lo que es lo mismo a 21,00 m. del eje, la cual deberá quedar reflejada en el plano P2 – Alineaciones, Rasantes y Parcelación-.

2.5.4.4. Altura de Edificación.

La altura de la edificación será la necesaria.

2.5.4.5. Condiciones de Estética.

Se aplicarán las condiciones establecidas para las edificaciones de su entorno.

2.5.5. ZONA DE DOTACIÓN PARA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (H)

2.5.5.1. Ámbito y características.

Corresponde a las áreas expresamente señaladas en la Documentación Gráfica para Instalaciones Urbanas, siendo de carácter público.

Se trata de espacios destinados, fundamentalmente, a la instalación de centros de transformación, contenedores enterrados para recogida de residuos o cualquier otra instalación vinculada directamente con la infraestructura a la que sirve.

Los arquitectos,

Javier Balmori San Gil

Miguel Peña Domínguez