



AYUNTAMIENTO DE **ALDEADÁVILA DE LA RIBERA**
(Salamanca)

***MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE
ALDEADÁVILA DE LA RIBERA.***

***“CAMBIO de CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA EN
LA PROLONGACIÓN DEL CAMINO DE ABAJO
(Calle Iberdrola) DE ALDEADÁVILA DE LA
RIBERA”***

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALDEADÁVILA DE LA RIBERA.

ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JOSÉ MARTÍN GARCÍA

FECHA INICIO: ABRIL DE 2011.



MEMORIA VINCULANTE

1.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL:

El objeto de la presente modificación puntual, es la ampliación del actual suelo urbano del municipio de Aldeadávila de la Ribera y reclasificación de dicho suelo de ampliación en el ámbito de actuación que se señala en la correspondiente documentación grafica de esta modificación puntual y que se encuentra al norte del municipio, en la prolongación del actual suelo urbano a lo largo del Camino de Abajo de Aldeadávila de la Ribera.

El promotor de la presente modificación puntual es el propio Ayuntamiento de Aldeadávila de la Ribera.

En lo referente a normativa urbanística del municipio en vigor, la localidad dispone de Normas Urbanísticas Municipales, las cuales fueron aprobadas definitivamente el 10 de julio de 2.006, habiendo sido publicadas el 10 de noviembre de 2.006.

2.- CLASIFICACION DEL SUELO ACTUAL DE DICHOS TERRENOS:

La actual clasificación de los citados terrenos que se proponen modificar en la presente propuesta son rústicos común sin ningún tipo de protección, denominación P.O.R.N. Zona de Uso Compatible Agropecuario.

Los citados terrenos carecen de vegetación de interés siendo prados sin arbolado ni vegetación singular excepto una de la parcelas dicho ámbito que además del prado presenta una plantación de almendros.

3.- CLASIFICACION NUEVA QUE SE PROPONE:

Se propone reclasificarlos como suelo Urbano Consolidado con la nueva calificación **U3-B** de las Normas Urbanísticas Municipales de Aldeadávila de la Ribera, con un uso del suelo mixto residencial/industrial que no obligue a un desarrollo previo de Estudio de Detalle complejo y que solo sea necesario la ampliación de las infraestructuras urbanísticas que fuesen pertinentes.

4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

La Corporación quiere que se pueda llevar a cabo una actividad industrial de una forma mas directa y sencilla sin necesidad de desarrollar un Estudio de Detalle previo de la zona. (como actualmente es necesario en el área del ámbito U3 de las actuales NN UU MM) Para ello se quiere efectuar un primer desarrollo en la citada prolongación del Camino de Abajo de Aldeadávila de la Ribera, recalificando los mismos, permitiéndose la construcción de naves para usos industriales y agrícolas no contaminantes en edificios exclusivos en parcelas individuales conjunta mente con usos residenciales. Y de este modo permitir un desarrollo económico de la zona de forma mas inmediateza sin distorsionar la zona con la construcción de un típico polígono industrial.

Los terrenos son idóneos para la construcción de naves, puesto que su topografía es plana y poseen todos los servicios urbanísticos en la calle que nos ocupa y llegan justamente hasta el inicio del área de actuación de la presente propuesta. Solo hay que prolongar los mismo a lo largo del Camino de Abajo de Aldeadávila de la Ribera, y dado que el área de actuación propuesta es de poca entidad ya que ocupa 21.314,53 m², y dado que la densidad que se propone es pequeña (12 viv. ha), no es necesario ampliar las secciones de las conducciones de los servicios urbanísticos existentes puesto que el aumento de caudales y capacidades es mínimo.

En lo referente a infraestructuras, se dispone en las inmediaciones del área de actuación de puntos de accesos a las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento y Alcantarillado, y estos se encuentran a menos de 50 m. de distancia del ámbito propuesto.

Asimismo el acceso al área a integrar en suelo urbano se hace mediante acceso rodado y que este recorre todo lo largo de dicho ámbito de la presente modificación puntual, por lo tanto el área delimitada cumple con lo especificado en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su transformación en suelo Urbano Consolidado.

Geológicamente los terrenos son óptimos para cimentar, el área de actuación se caracteriza principalmente por la presencia de rocas ígneas, principalmente granitos de grano grueso, generalmente porfídicos y de orientación variable, corresponde a materiales paleozoicos, cámbricos o silúricos, más o menos metamórficos y cubiertos, al igual que el granito, por materiales sedimentarios más modernos, terciarios y cuaternarios. La zona de localización del área de actuación, presenta como características geológicas más importantes la presencia de una capa de terreno, de génesis glandulares disgregados, de granulometría continua. El estado actual de dicha capa de terreno es de naturaleza compacta. La formación antes mencionada se apoya sobre un sustrato rocoso de naturaleza impermeable, que aflora en diversos puntos del entorno del municipio.

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

Se propone en el presente documento la modificación de la clasificación asignada por las Normas Urbanísticas Municipales a las parcelas delimitadas como suelo rustico común, en Suelo Urbano Consolidado U3-B. Con uso mixto Residencial/industrial.

Definir las ordenanzas que a partir de la aprobación de este documento regirán como vigentes en todo el ámbito de suelo urbano definido como U3-B.

Determinar las directrices y características de las condiciones a cumplir por los elementos de urbanización a ejecutar

La conveniencia y oportunidad de la modificación se basa en la adaptación de la oferta de suelo urbano a la demanda existente y posibilitar el desarrollo edificatorio industrial de las parcelas resultantes.

6.- PARAMETROS AMBITO DE U3-B:

6.1.- AREA TOTAL BRUTA AMBITO U3-B 21.314,53 m2

6.2.- SUPERFICIES INICIALES:

PARCELAS 19.300,47 m2

VIALES 2.014,06 m2

TOTAL SUPERFICIE AMBITO U3-B 21.314,53 m2

6.3.- SUPERFICIES FINALES:

Superficies netas una vez ejecutadas las nuevas alineaciones según la presente modificación puntual, y cumplido los anchos de aceras y dotaciones de aparcamiento de obligado cumplimiento.

PARCELAS SUP. NETA 17.383,92 m2

VIALES 3.930,61 m2

TOTAL SUPERFICIE AMBITO U3-B 21.314,53 m2

6.4.- OTROS PARAMETROS:

- EDIFICABILIDAD MAXIMA AMBITO:
17.383,92 m² X 0,70 m²/m² = 12.168,74 m²
- Nº MAXIMO DE VIV. SIN EDIFICIOS INDUSTRIALES: 14 VIV.
- Nº PLAZAS APARCAMIENTO VIALES:
17.383,92 m² : 500 m² = 35 PLAZAS
- ANCHO CALZADA: 7,00 m
- ANCHO ACERAS: 1,50 m
- ANCHO BANDA APARCAMIENTO EN LINEA 2,00 m
- AL HABER EDIFICIOS INDUSTRIALES SE RECOMIENDA COLOCAR UN HIDRANTE EN EL CENTRO DE LA LONGITUD DE LA VIA CAMINO DE ABAJO DE ALDEADÁVILA DE LA RIBERA DEL AMBITO DE U3-B

7.- PROPUESTA DE ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN U3-B:

- PARCELA MINIMA: 500 m² en parcelaciones o la catastral existente.
- OCUPACION: 50 %
- EDIFICABILIDAD: 0,70 m²/m² sobre parcela neta.
- Nº PLANTAS: 2 + bajo cubierta.
- ALTURA EDIFICACION: Viviendas 7,50 m altura de cornisa.
Naves 7,50 m altura de cornisa en fachadas.
9,00 m altura de cumbrera cubierta.
- RETRANQUEOS: 3,00 m a alineación oficial calle.
3,00 m a resto de linderos.

FONDO EDIFICACION: No se fija.

DENSIDAD MAXIMA: Residencial: 12 viviendas ha. (sin naves dentro de la misma parcela).

USO PREDOMINANTE: Residencia / Industrial (industria limpia).

TIPOLOGIA: Residencial: Vivienda aislada
Industrial: Edificio aislado

8.- INFRAESTRUCTURAS:

8.1.- RED VIARIA:

La red viaria se ejecutará mediante viales de pavimento, sub-base de hormigón de 20 cm. de espesor y capa de rodadura de aglomerado asfáltico de 4 cm. y aceras de 1,50 m de anchura. A lo largo de todo el Camino de Abajo de Aldeadávila de la Ribera el vial presentará 12 m de anchura incluido aceras, replanteándose los linderos desplazándolos del eje 6,0 m a cada lado. Se reservará un ancho de 2,00 m en la cara norte del Camino de Abajo de Aldeadávila de la Ribera para plazas de aparcamiento obligatorias.

El dimensionamiento o calidad del firme a utilizar en las obras de viales se ejecutará en el Proyecto de ampliación de infraestructuras de acuerdo con la Instrucción 6,1 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre secciones y firmes.

8-2.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA:

La red de abastecimiento se ejecutará conforme al esquema adjuntado en el documento de planos. Las actuales instalaciones municipales de la red de abastecimiento de agua potable son suficientes para los desarrollos previstos.

La red de abastecimiento se ampliará mediante tubería de Polietileno de AD de diámetro 60 mm con objeto de prestar servicio a todas las parcelas propuestas. Se aconseja la instalación de un hidrante en algún punto del sector, recomendándose su instalación en el centro del Camino de Abajo de Aldeadávila de la Ribera del sector. Se seguirá lo especificado en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería, Abastecimiento" tanto para el diseño de los elementos como a las características de los mismos.

8.3.- RED DE SANEAMIENTO:

La red de saneamiento se encuentra en el mismo Camino de Abajo de Aldeadávila de la Ribera a unos 40 m de distancia del área que nos ocupa. Se precisa de una pequeña ampliación que se ejecutará mediante tubería de PVC de $\varnothing 300$ mm que conducirá las aguas residuales y pluviales a la red existente.

Al no encontrarse ningún cauce en las cercanías para poder hacer red separativa los caudales de aguas pluviales de los espacios viarios se verterán a la red de saneamiento de la localidad. En función de lo anterior se aconseja reducir al máximo las superficies pavimentadas dentro de las parcela y fomentar la infiltración de las aguas pluviales de las mismas al terreno con objeto de no verter excesivos caudales de aguas pluviales a la red. En cuanto al trazado y composición de la red se compondrá de un tramo longitudinal y 6 pozos de registro. No es necesario contemplar la ejecución de dispositivos especiales pues se dispone de pendiente uniforme y moderada, si bien se considera aconsejable la instalación de una cámara de descarga en la cabecera del tramo.

8.4.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

La conexión de las redes de energía eléctrica a cada una de las parcelas se llevará a cabo en modo subterráneo. La canalización de la red se hará con arreglo a la Normativa vigente y de las directrices facilitadas en su momento por la compañía distribuidora.

Dadas las dimensiones del sector no se estima necesaria la instalación de nuevos dispositivos, considerándose como suficiente la ampliación de la red existente. El trazado propuesto para la Red de Energía Eléctrica se realizará conforme a la Norma Tecnológica de la Edificación, NTE-IER "Instalaciones de Electricidad, Red Exterior", y de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

8.5.- RED DE TELEFONIA

Se deberá realizar toda la canalización de la red interior en modo subterráneo de acuerdo con los usos previstos. normativas sectoriales de aplicación y las instrucciones de la compañía suministradora.

8.6.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El diseño de la red de alumbrado se realizará a partir de las recomendaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación, NTE-IEE, "Instalaciones de Electricidad. Alumbrado Exterior". Las hipótesis de cálculo del alumbrado público respetarán los niveles mínimos de 10 lux en las vías locales y 5 lux en Espacios libres públicos.

8.7 ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

La amplitud de los espacios viarios y las reducidas dimensiones del sector a integrar en Suelo Urbano Consolidado permiten cumplir las exigencias establecidas por la Ley de Accesibilidad y Supresión de barreras (3/1998) y del reglamento específico.

Asimismo se establece la obligatoriedad de dotar a la urbanización con las siguientes especificaciones:

- Una plaza de aparcamiento reservadas para personas afectadas de movilidad reducida
- anchos mínimos de aceras (1,5 m), y
- pendientes máximas de viarios peatonales (<3%)

9.- MARCO LEGAL.:

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el artículo 47. La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local, 7/85, señala como competencias los Municipios, la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal y como previene su artículo 25,2, d); mediante la aprobación de los oportunos planes y demás instrumentos, según establece el artículo 50 del R. Decreto 2.568/86, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, indica el artículo 36.1, b) de dicha ley. La presente modificación puntual se redacta teniendo en cuenta la legislación urbanística autonómica. En concreto la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008) y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009. Como consecuencia de la entrada en vigor el 1 de julio de 2007 de la Ley de Suelo, /2007, la Junta de Castilla y León publica una Orden FOM/2007, de 12 de junio, por lo 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. Esta Orden analiza las consecuencias de la entrada en vigor de la Ley estatal de Suelo, en las leyes y reglamentos urbanísticos vigentes en la Comunidad.

10.- INFORMACION PÚBLICA:

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Junta, en uno de los periódicos de mayor difusión y en la página web que señale el Ayuntamiento o en su defecto la página web de la Diputación Provincial de Salamanca, se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo de mínimo de dos meses, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso.

11.- INFORME DE LAS ALEGACIONES:

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento, si estas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública.

12.- APROBACION PROVISIONAL:

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento.

13.- APROBACION DEFINITIVA:

El expediente se someterá a la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

14.- ENTRADA EN VIGOR:

El proyecto, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

15.- EFECTOS DE LA APROBACION (Capítulo V de la Ley de Urbanismo 5/1999).

PUBLICIDAD: El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarlo en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.

EJECUTIVIDAD: Una vez publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo (art. 60 de la Ley de Urbanismo 5/1999).

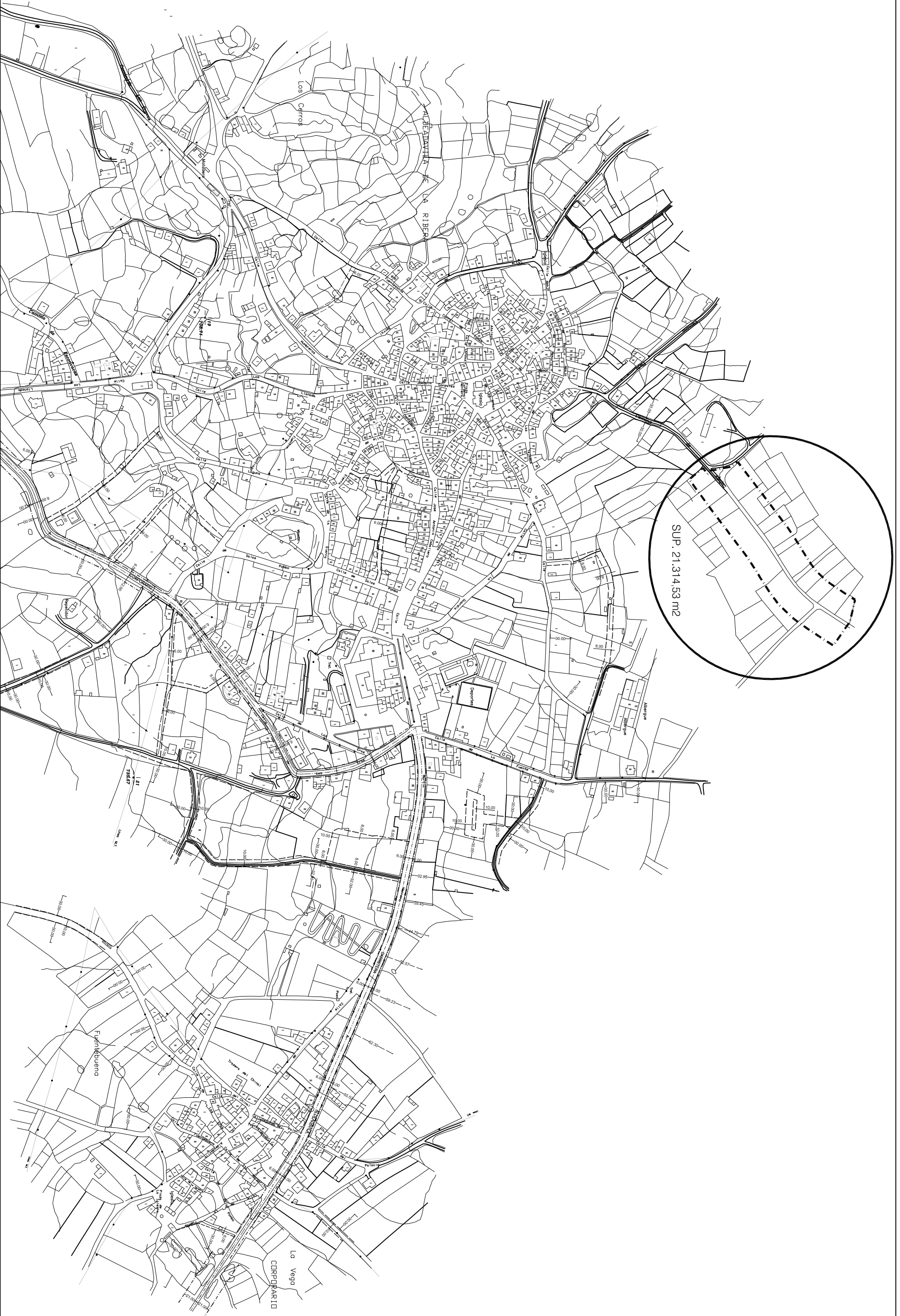
OBLIGATORIEDAD: Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias y el desarrollo del planeamiento de segundo grado. (art. 62 de la Ley de Urbanismo 5/1999).

LEGITIMIDAD EXPROPIATORIA: La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios. (art. 63 de la Ley de Urbanismo 5/1999).

EFECTOS TRIBUTARIOS: La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

En Aldeadávila de la Ribera, abril 2011

Fdo. Francisco José Martín García
Arquitecto



PLANO Nº

1

ESCALA: 1/5.000

FECHA: ABRIL 2011

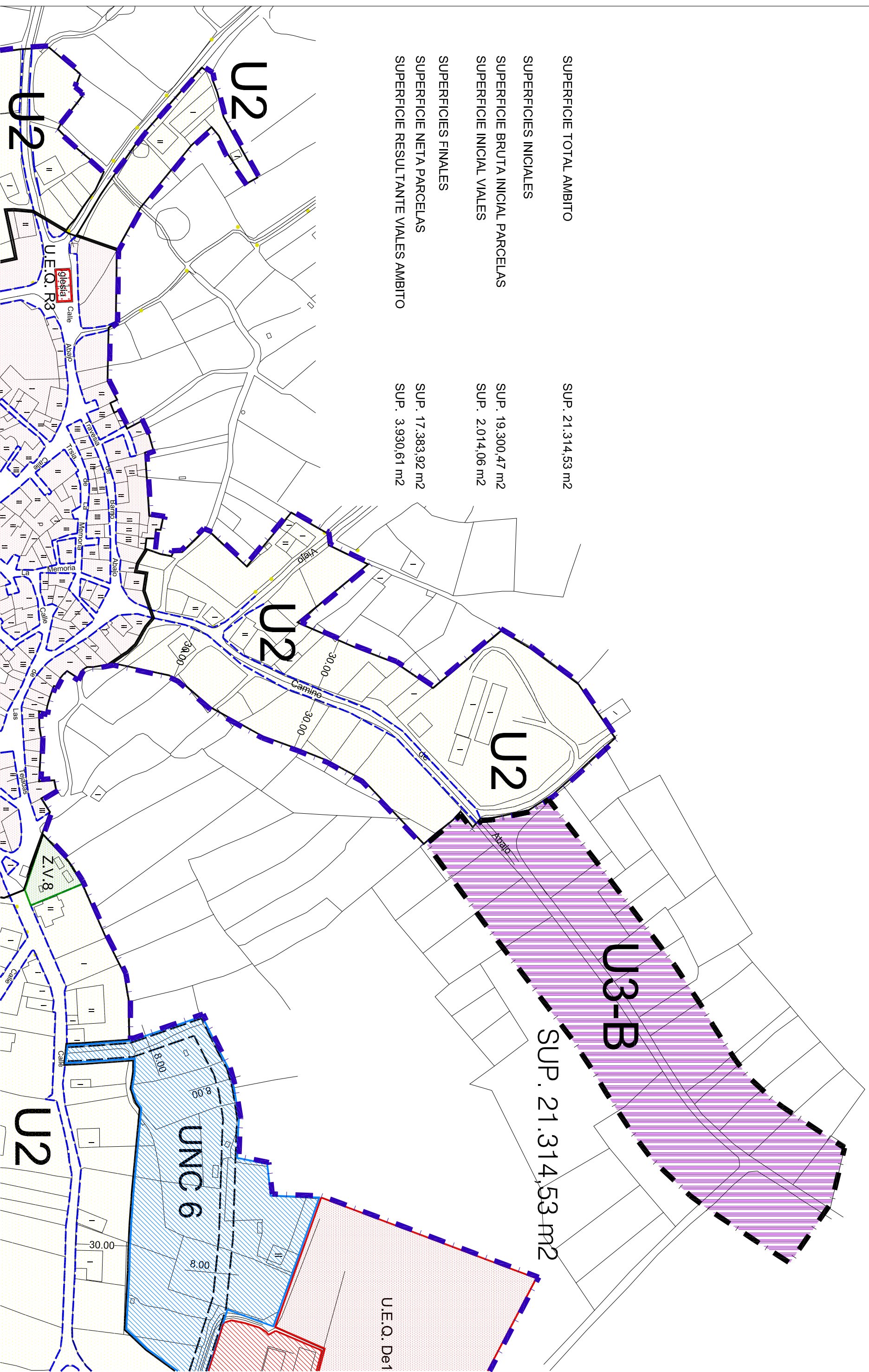
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 N.U.M. DE ALDEADÁVILA DE LA RIBERA
SUELO MIXTO RESIDENCIAL/INDUSTRIAL EN EL CAMINO DE ABAJO**

SITUACIÓN

EXCMO. AYTO. ALDEADÁVILA DE LA RIBERA

ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE MARTIN GARCIA

SUPERFICIE TOTAL AMBITO	SUP. 21.314,53 m2
SUPERFICIES INICIALES	
SUPERFICIE BRUTA INICIAL PARCELAS	SUP. 19.300,47 m2
SUPERFICIE INICIAL VIALES	SUP. 2.014,06 m2
SUPERFICIES FINALES	
SUPERFICIE NETA PARCELAS	SUP. 17.383,92 m2
SUPERFICIE RESULTANTE VIALES AMBITO	SUP. 3.930,61 m2



2 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°8 N.U.M. DE ALDEADÁVILA DE LA RIBERA
 SUELO MIXTO RESIDENCIAL/INDUSTRIAL EN EL CAMINO DE ABAJO

PLANO N° ABRIL 2011 E:1/2.000

EXCMO. AYTO. ALDEADÁVILA DE LA RIBERA
 ARQUITECTO: FRANCISCO JOSE MARTIN GARCIA

ÁMBITO DE LA PROPUESTA

