



## ***PLAN PARCIAL SECTOR V-A***

***PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR V-A***

***DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE FUENTESAUCO***

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR V-A DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE FUENTESAUCO (ZAMORA)**

INDICE: Página

**I-MEMORIA VINCULANTE . Art. 142. RU Art. 136.2**

<b>1. ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
1.1 Autores del encargo	5
1.2 Autor del proyecto	5
1.3 Objeto del proyecto	5
1.4 Normativa de aplicación	5
1.4.1 Normativa de carácter estatal	5
1.4.2 Legislación de la comunidad autónoma	6
1.4.3 Las Normas Urbanísticas Municipales vigentes en Fuentesauco	6
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>7</b>
2.1 Situación del Sector	7
2.2 Delimitación del Sector	7
2.3 Soporte físico	7
2.3.1 El término Municipal y la localidad de Casaseca de las Chanas	7
2.3.2 Los terrenos del Sector	7
2.3.3 Topografía	7
2.3.4 Geología y paisaje	8
2.3.5 Vegetación	8
2.3.6 Fotografías del Sector	8
2.3.7 Geotecnia	8
2.3.8 Sismicidad	8
2.3.9 Clima	8
2.4 Usos y edificaciones existentes	8
2.5 Infraestructuras existentes	9
2.6 Estructura de la propiedad	9
<b>3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</b>	<b>9</b>
3.1 Antecedentes	9
3.2 Justificación de su conveniencia y oportunidad	9
3.3 Ordenación del Sector	10
3.3.1 Objetivos	10
3.3.2 Descripción de la solución adoptada	10
-Red viaria	
-Estructura urbana.	
3.3.3 Reserva de suelo para Espacios Libres y Equipamientos	12
3.3.4 Reserva de suelo para aparcamientos	13
3.3.5 Afecciones de la Red de Carreteras	13
3.3.6 Afecciones del Patrimonio Cultural	14
3.3.7 Afecciones e la Confederación Hidrográfica del Duero	14

3.3.8	Zonificación Usos detallados	14
3.3.9	Superficies, edificabilidad y aprovechamientos del Sector	15

**4. RESUMEN EJECUTIVO. Art. 136 RU 15**

**II-ORDENANZAS REGULADORAS**

Capítulo 1:	Disposiciones generales	16
Capítulo 2:	Régimen urbanístico del suelo	17
2.1	Clasificación del suelo y usos pormenorizados	17
2.2	Parcelación. Ordenanzas para proyectos de parcelación	18
Capítulo 3:	Normas generales de urbanización	19
Capítulo 4:	Normas de edificación	19
4.1	Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas	19
4.2	Características de los usos de la edificación	20
4.3	Ordenanzas de la edificación	20
Capítulo 5:	Anejo Arqueológico	25

**III-PLAN DE ETAPAS 37**

**IV-ESTUDIO ECONÓMICO 38**

a)	Obras de Urbanización	38
----	-----------------------	----

**V- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 40**

a)	Gastos generados con motivo de la prestación de los servicios urbanos.	40
b)	Costes producidos en concepto de mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanos demandados por el sector.	40
c)	Ingresos municipales generados.	40
d)	Balance y conclusiones.	40

**VI-PLANOS:**

**INFORMACION:**

PI-1	SITUACION-EMPLAZAMIENTO Y AFECCION URBANISTICA
PI-2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PI-3	ESTADO ACTUAL Y DOTACIONES URBANISTICAS Y CONEXIONES A REDES GENERALES

**ORDENACION:**

PO-1	ORDENACION
PO-2.1	DOTACIONES URBANISTICAS
PO-2.2	RED VIARIA

**INFRAESTRUCTURAS:**

P In-1	RED DE ABASTECIMIENTO
P In-2	RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES.
P In-3	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES.
P In-4	RED DE ENERGIA ELECTRICA.
P In-5	RED DE ALUMBRADO.
P In-6	RED DE GAS
P In-7	RED DE TELECOMUNICACIONES

**ANEXOS:**

ANEXO1: Imágenes finales orientativas.

ANEXO 2: Resumen de tablas del Sector.

ANEXO 3: Informe de prospección arqueológica.

ANEXO 4: Escritura de Propiedad.

ANEXO 5: Fichas resumen de las características de las parcelas resultantes.

## **I-MEMORIA VINCULANTE**

### **1- ANTECEDENTES.**

#### **1.1.- AUTORES DEL ENCARGO.**

El presente Plan Parcial del Sector V-A de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauço (Zamora) se redacta por encargo de de D. Felipe Rebollo Vicente con NIF 11963760-B con domicilio en C/ Las Monjas nº5-B de Fuentesauço (Zamora), actuando como propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos dicho sector.

#### **1.2.- AUTOR DEL PROYECTO.**

El presente Plan Parcial ha sido redactado por D. Javier Jambrina Seco, Arquitecto con número de colegiado 3.264 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, delegación Zamora y con domicilio profesional en C/ Pelayo nº 4 1º de Zamora.

#### **1.3.- OBJETO DEL PROYECTO.**

El objeto del presente Plan Parcial es el de establecer la ordenación detallada del Sector V-A de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauço (Zamora).

#### **1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

##### **1.4.1- Normativa de carácter estatal**

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. BOE nº 128, del martes 29 mayo de 2007.
- Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y Ley 11/1999, de 21 de Abril, que la modifica.
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero.
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954, y Reglamento de 28 de Abril de 1957.
- Ley 39/1998, de Régimen de las Haciendas Locales.
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE de 23 de Septiembre).
- Orden de 16 de Diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 16/1997, de 3 de Julio de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. BOE nº176 de 24 julio 2001.

#### 1.4.2-Legislación de la Comunidad Autónoma

- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L. 10.12.98 Corrección de errores: B.O.C y L. 18.11.99.
- Ley 13/2003, de 23-DIC, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Art. 39 por el que se modifica el artículo 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C. y L.: 30.12.03.
  
- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- BOCyL 18.12.06 suplemento al nº 241.
- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. B.O.C y L. 15.04.99.
- Ley 10/2002, de 10-JUL, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León, por la que se modifica la Ley 5/1999, De 8-Abr, De Urbanismo De Castilla Y León. B.O.CyL.: 12.07.02.
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Art. 38, por la que se modifica el artículo 127.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. B.O.CyL. 30.12.02.
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Art. 38 por el que se modifican los artículos 14, 39, 41, 42, 44, 123 y 124 de la Ley 5/1999, De 8-Abr, de Urbanismo de Castilla y León. B.O.C.yL. 30.12.03.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, de la Consejería de Fomento de la Comunidad de Castilla y León por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. B.O.C. y L.: 02.02.04
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, 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. B.O.C.yL. 11.10.06.
- Orden FOM/404/2005, de 11-MAR, de la Consejería de Fomento de la Comunidad de Castilla y León por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre Emisión de Informes Sectoriales en el Procedimiento de Aprobación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. B.O.C.y L.: 30.03.05.
- Ley1/1998, de 4 de Junio, de Régimen Local de Castilla y León.
- Ley 2/1990, de 16 de Marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. B.O.C.y L del 11 de Julio de 2.002.
- Ley 8/2004 de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio del Patrimonio Cultural de Castilla y León. B.O.C.y L del 22 de Diciembre de 2.004.
- Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. B.O.C.y L del 25 de Abril de 2.007.
- Orden FOM/1083/2007 de 12 de Junio por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación de en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007 de mayo, del Suelo.

#### 1.4.3- Normas Urbanísticas Municipales vigentes en Fuentesauço.

El término municipal de Fuentesauço se encuentra ordenado por unas Normas Urbanísticas Municipales aprobado definitivamente por acuerdo de 23 de Julio de 1.998 de la Comisión Territorial de de Urbanismo de Zamora.

El Ayuntamiento de Fuentesauço promovió la creación de las Normas Urbanísticas Municipales con el objeto de lograr la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Fuentesauço, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades

urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El dimensionamiento del suelo urbano se ha establecido, en este caso, basándose en datos reales de demanda de vivienda fruto del crecimiento de la población, de previsión de demanda de segunda residencia, e intentando reconducir un crecimiento que ya se estaba produciendo. Establece y delimita los sectores y Unidades de Actuación en Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable, necesarias para el justo reparto de las Cargas y Beneficios (art. 39 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

Las Normas Urbanísticas establecen varios sectores de suelo urbanizable delimitado, todos ellos sin ordenación detallada, entre estos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada se encuentra el Sector V-A.

## **2-INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### 2.1 Situación del Sector

Los terrenos del Sector V-A se encuentran situados al Norte del casco urbano de Fuentesauço, lindan con el casco urbano consolidado.

### 2.2 Delimitación del Sector.

El Sector 5/ U.A. 5 limita:

Norte: Calle Marcelino Valle.

Sur: Ronda de los Huertos.

Este: Finca de herederos de José Ramos Fernández.

Oeste: Camino Matadero.

La superficie total de los terrenos comprendidos en el Sector es de 8.819,70 m<sup>2</sup> según reciente medición.

### 2.3 Soporte físico.

#### 2.3.1 El término municipal y el pueblo.

El término municipal de Fuentesauço se encuentra en el centro de la provincia de Zamora, al sureste de la capital de la provincia.

La situación de la localidad mantiene su economía agrícola ganadera y de transformación de productos agrícolas (sector bodeguero). Actualmente la localidad comienza a desarrollarse residencialmente hacia norte y el este.

#### 2.3.2 Los terrenos del Sector.

Los terrenos del sector se encuentran situados en el límite Norte del casco urbano, lindando con el suelo urbano consolidado.

El sector tiene una superficie de 8.819,70 m<sup>2</sup>.

### 2.3.3 Topografía:

Tras un reconocimiento in situ, se toman como correctas las referencias topográficas presentes en las Normas Urbanísticas, incluye puntos de nivel y la situación de todos los elementos necesarios para la correcta definición del presente Plan (carreteras, caminos, construcciones existentes, líneas eléctricas etc.).

Con la base digitalizada proporcionada por las N.N.U.U. se ha elaborado un plano del estado actual de los terrenos del Sector. Este plano figura en el proyecto como plano I.03 "Delimitación del Sector y Topográfico". De su análisis se concluye que la zona no presenta relevantes dificultades topográficas para el correcto desarrollo del Plan Parcial.

Su altitud media es de unos 710 metros sobre el nivel del mar.

Los terrenos del Sector tienen un desnivel máximo de unos 0,5 metros, con una tenue caída en sentido Norte-Sur.

No será necesario realizar movimientos de tierra de importancia para nivelar e igualar las pendientes.

### 2.3.4 Geología y paisaje.

Fuentesauço y, por tanto del Sector V-A, se caracteriza geológicamente por estar en el límite entre la Meseta y el valle excavado por el Duero. En su mayor parte se trata de una planicie de estructura sedimentaria con estratigrafía bastante uniforme con materiales aflorantes del Terciario, fundamentalmente limonitas y margas.

El sector se encuentra en la planicie.

El paisaje del sector objeto del presente Plan Parcial esta muy condicionado por la actividad humana, el cruce de varios tendidos y la cercanía de las viviendas anejas; sin embargo, la vista desde él nos muestra un paisaje fundamentalmente antrópico, no exento de interés.

### 2.3.5 Vegetación

La vegetación del Sector V-A, presenta escaso interés y se trata de terrenos actualmente sin explotación agrícola ninguna. Carece de árboles y arbustos de importancia.

### 2.3.6 Fotografías del Sector:

Como mejor descripción de las características físicas del Sector, se adjuntan a continuación fotografías de su estado actual:

### 2.3.7 Geotecnia:

En principio no parece que existan dificultades para las obras y cimentaciones, no obstante se realizarán estudios geotécnicos correspondientes para futuros proyectos de urbanización del Sector y de construcción de las edificaciones.

### 2.3.8 Sismicidad:

Según las especificaciones de la Norma de Construcción Sismorresistente, NCSE-94, todo el término municipal de Fuentesauço se encuentra dentro de la zona de aceleración sísmica básica  $a_b < 0,04 g$ .

De acuerdo con la citada Norma (Art. 1.2.3), no es de aplicación en el Sector.

### 2.3.9 Clima:

El clima es un clima mediterráneo continental, con inviernos fríos y prolongados y veranos cálidos y secos con fuertes diferencias de temperatura diurna-nocturna.

Los vientos predominantes son los del Oeste y del Noroeste.



**2.4 Usos y edificaciones existentes:**

Existe una edificación en el ámbito del Plan Parcial, que se mantiene con la nueva ordenación del sector.

La presencia de estos elementos se detalla en el plano I.05 “Vegetación, usos y edificaciones existentes”.

**2.5 Infraestructuras existentes.**

Según la información contenida en las NN.UU. todos los servicios urbanos básicos se encuentran a pie del Sector, con un dimensionado en apariencia suficiente para abastecer la demanda del nuevo sector residencial. Para ello será preciso prolongar las redes existentes, reforzando, en su caso, la capacidad de aquellas que lo requieran.

El diseño, dimensionado y especificaciones de las redes quedarán recogidos en el correspondiente proyecto de urbanización, que en su momento se apruebe con la conformidad de las diferentes compañías suministradoras y de los servicios municipales afectados.

No existen líneas eléctricas de alta o media tensión que atraviesen el sector, solo hay una pequeña red eléctrica de baja tensión que acompaña el borde suroeste del sector que deberá ser convenientemente desviada y/o soterrada.

Existe un tendido aéreo de fibra óptica que atraviesa el sector. No se tiene constancia de autorización expresa de los anteriores o de los presentes propietarios para su trazado. En consecuencia se procederá a su soterramiento y/o desviación a través del Proyecto de Urbanización.

**2.6 Estructura de la propiedad.**

A continuación se incluye una tabla en la que constan todas las fincas del sector, sus referencias catastrales y las superficies incluidas en el ámbito del Sector.

PARCELAS INCLUIDAS DENTRO DEL SECTOR V-A				
	Nº de parcela	Referencia catastral	Superficie (m²)	Grado de afección
	275	0880001TL9608S0001LA	8.020	TOTAL
	276	49044A001002760000PS	799,70	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL DE SECTOR			8.819,70	m²

Las fincas catastrales incluidas en el Sector son de titularidad privada, pertenecientes a D. Felipe Rebollo Vicente.

Ha de entenderse que la determinación exacta y definitiva de las superficies se establecerá en el subsiguiente Proyecto de Actuación, con un levantamiento topográfico exhaustivo y preciso.

Las superficies indicadas sólo se consideran a efectos de determinación de la cuota de propiedad que promueve el Plan Parcial y que es de un 90% del aprovechamiento lucrativo del sector.

**3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**

**3.1-Antecedentes**

El Sector V-A como ya se ha reflejado en la información urbanística tiene una superficie de 8.819,70 m².

### 3.2-Justificación de su conveniencia y oportunidad:

Marco legal que ampara el Plan Parcial:

El Plan Parcial del Sector V-A se promueve al amparo de lo establecido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León que dice en su Art. 19 que los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable sin ordenación detallada establecida por el planeamiento general tendrán derecho a *“promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector”*.

Legitimación de los promotores:

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa particular. El promotor es propietario de la mayoría de los terrenos incluidos en el Sector y tienen intención de gestionar la actuación integrada con ámbito de dicho Sector. Para ello, tras la presentación del Presente Plan Parcial presentarán el correspondiente Proyecto de Actuación en el que se justifica convenientemente que es propietarios del 90% del aprovechamiento lucrativo y se propone como sistema de actuación el de sistema de **Compensación**. Este sistema ya se señala en la Memoria Justificativa de las Normas Urbanísticas de Fuentesauico.

### 3.3 Ordenación del Sector

#### 3.3.1 Objetivos

El desarrollo del Sector V-A a través del presente Plan Parcial persigue los siguientes objetivos:

-Cumplir lo establecido para el Sector según las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauico de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

-Definir estrictamente las determinaciones del Plan Parcial como instrumento de ordenación detallada para, condicionando lo menos posible el diseño arquitectónico de las futuras edificaciones residenciales, ordenar de manera racional su posición y volumen dentro de la trama urbana.

-Dotar al Sector con una infraestructura viaria flexible, suficiente y adecuada para su uso y permita la conexión de este con futuras sectores anejos.

-Establecer los esquemas básicos para la definición de los servicios urbanos del Sector que serán desarrollados por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

-Plantear una estructura funcional que facilite el posterior proceso de reparcelación, posibilitando el reparto de cargas y beneficios y las necesarias cesiones. Al mismo tiempo conseguir la flexibilidad de las parcelaciones con el objetivo de no condicionar las posibilidades de uso futuro.

-Definir las parcelas dedicadas a equipamientos y a espacios libres y jardines situándolas convenientemente e integrándolas en el diseño para facilitar su uso.

### 3.3.2 Descripción de la solución adoptada

- Red viaria.

Las calles que circundan el sector serán las únicas calles que se realizarán en el sector, ya que, por su tamaño, no son necesarios más viales. Las calles existentes se reforzarán, así como el camino Matadero que se ejecutará en su totalidad, según planos adjuntos.

- Estructura urbana:

#### Variedad de usos y tipologías: Integración Social.

Los equipamientos, se ubican adyacentes al suelo urbano consolidado, de modo que se están situadas en la parte del sector más cercana al resto de la localidad, persiguiendo una mayor utilización de los mismos por el conjunto de la población.

Los espacios libres públicos del sector, dada su escasa entidad, se sitúan colindantes con los equipamientos, logrando así un espacio de mayor importancia, que admite zonificación de funciones y otra conexión peatonal del sector con el resto del municipio.

El espacio ocupado por las viviendas en régimen de protección se sitúa en la zona más cercana al suelo urbano y las dotaciones, pretendiendo que a pesar de su pequeña entidad forme parte integrante de la trama urbana.

En la zona más alejada del centro de la localidad se disponen la parcela destinadas a vivienda libre unifamiliar en régimen de división horizontal, amparando a los equipamientos, a la zona verde y a la vivienda protegida, de manera que estos usos quedan en una situación más central en la población, realizando estas viviendas la transición entre el resto de la trama urbana y la campiña.

En el Sector se plantea un 76% de superficie de vivienda libre y un 24% de viviendas en régimen de protección, todas las viviendas son unifamiliares ya que las ordenanzas establecidas por las Normas Urbanísticas así lo disponen.

#### Tipologías de edificación residencial:

##### a) VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

Se trata de viviendas unifamiliares. Las características de la parcela permiten su organización tanto en forma de viviendas adosadas en hilera, como de viviendas pareadas. Estas viviendas se sitúan con orientación Noreste-Suroeste, en la zona más cercana al acceso, contigua al suelo urbano y las dotaciones.

La superficie de la parcela permite cumplir ampliamente la dotación de plazas obligatorias de aparcamiento, tanto en superficie como bajo rasante.

##### b) VIVIENDAS LIBRES UNIFAMILIARES.

Las viviendas libres del Sector se organizan en una manzana para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas permitiéndose el régimen de división horizontal.

#### Número de viviendas:

El número máximo de viviendas del Plan Parcial es de 27 viviendas (30 viv/Ha. x 0,88 Has).

No obstante el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Modificado por decreto 99/2005 de 22 de Diciembre por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León) dice en su Art. 86 apartado 4:

*«Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.*

En la disposición final primera, el citado Decreto 99/2005 dice:

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA:**

**VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

*1.– A los efectos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, además de las viviendas de protección pública reguladas en la normativa sustantiva en materia de vivienda, se podrán considerar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública las actuaciones protegidas contempladas en este Decreto.*

*2.– Las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no podrán ocupar más del 25% de la reserva para viviendas con protección pública que se haya previsto en cada sector.*

La aplicación del presente decreto podría resultar de interés en el presente Plan Parcial para las Parcelas libres que podrían también aplicarse estas equivalencias cumpliendo en las viviendas las condiciones del Decreto 99/2005. Lamentablemente el escaso número de viviendas protegidas hace inoperante la aplicación de este decreto.

3.3.3 Reserva de suelo para los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamientos.

El Art.42 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León dice en el punto 1.2.a):

*En los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos se preverán al menos 15 y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, respectivamente.*

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en sus artículos 105 y 106 las condiciones que han de cumplir las reservas de suelo para estos usos.

-Espacios libres públicos

Se cumple en el presente Plan Parcial lo exigido para las reservas de parcelas para el sistema local de espacios libres:

El espacio reservado para en el presente Plan Parcial para el sistema local de espacios libres se agrupan en una sola parcela grafiada con EL1.

La parcela EL1 está destinada a jardines con plantación de especies vegetales (en más del 50% de su superficie).

Equipamientos

Igualmente se cumple en el presente Plan Parcial lo exigido para la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.

Las parcelas destinadas a equipamientos se sitúan en el centro del Sector, adyacentes al suelo urbano consolidado, de modo que se están situadas en la parte del sector más cercana al resto de la localidad, persiguiendo una mayor utilización de los mismos por el conjunto de la población.

La Parcela EQ1 tiene una superficie de 435,75 m<sup>2</sup>, se accede a ella desde la ronda Huertos, se destina a equipamientos de titularidad pública y se cederá al Ayuntamiento debidamente urbanizada.

La Parcela EQ2 tiene una superficie de 449,16 m<sup>2</sup>, se accede a ella desde el propio sector, se destina a equipamientos de titularidad pública, siendo esta la parcela de cesión del 10% de aprovechamiento que se cede al ayuntamiento.

En el cuadro siguiente se resumen los usos y superficies exigidas por el Art.42 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León para espacios libres públicos y equipamientos, en comparación con las superficies adoptadas en el diseño del Sector.

<i>CUADRO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR</i>					
<i>RESERVA</i>	<i>USO</i>	<i>APLICACION DEL R. P. Y de la ley de medidas de urbanismo y suelo</i>		<i>SEGÚN PREVISIONES PLAN PARCIAL.</i>	
		<i>ESTANDAR APLICACION</i>	<i>DE</i>	<i>RESERVA MINIMA</i>	
				<i>RESERVA PREVISTA</i>	
				<i>EFFECTIVA</i>	
<b>SISTEMA DE ESPACIO LIBRES DE USO PÚBLICO</b> EL	<i>Parques y jardines</i> <i>Áreas de juegos de niños</i>	<i>15 m2/100 m2</i> <i>construibles del uso predominante.</i>		<i>330,74m2</i>	<i>445,02m<sup>2</sup></i>
<b>DOTACION COMUNITARIA EQUIPAMIENTOS</b>	<i>Preescolar guardería</i>  <i>Equip. Comercial-Social Deportivo</i>  <i>Equip. Asistencial y Otros</i>	<i>15m2/100 m2</i> <i>construibles del uso predominante.</i>		<i>330,74m2</i>	<i>435,75m<sup>2</sup></i>

### 3.3.4 Reserva de suelo para aparcamientos

El art. 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dice:

*Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.*

*Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes vehículos.*

$$2.204,92/100= 23 \text{ plazas como mínimo de } 10 \text{ m}^2. = 230 \text{ m}^2$$

El número de plazas de aparcamiento previstas por la ordenación en suelo público es de 26.

En el interior de cada parcela de titularidad privada deberá justificarse en posteriores proyectos el cumplimiento de, al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

### 3.3.5 Afecciones de la Red de Carreteras.

El Sector V-A no linda con ninguna carretera, que no sean de titularidad municipal, por ello, no está sujeto a ninguna afección de carreteras.

El Proyecto de Urbanización mantendrá la ordenación descrita para garantizar la seguridad de personas y bienes.

### 3.3.6 Afecciones del Patrimonio Cultural.

El Sector V-A no se encuentra en el ámbito de influencia de ninguno de los yacimientos conocidos del municipio tal y como se delimitan en las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauico.

Tampoco existen elementos patrimoniales edificados en el sector como se refleja en el Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos incluido en las Normas Urbanísticas Municipales.

En cualquier caso y en cumplimiento del art. 93 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (25 de Abril de 2.007) la aprobación de este Plan Parcial está condicionado a la emisión de un informe favorable de de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o en su caso de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León:

*“Artículo 93.– Planeamiento de desarrollo: planes parciales y estudios de detalle.*

*1. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 90, vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá las especificaciones contenidas en el apartado primero del artículo 92 de este Reglamento.*

*2. La solicitud del informe a que se refiere el artículo 91 vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento de desarrollo que incluirá el catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el apartado segundo del artículo anterior y además tendrá en cuenta lo siguiente:*

*a) Se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores. Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo.”*

### 3.3.7 Afecciones de la Confederación Hidrográfica del Duero.

El Sector V-A no se encuentra en el ámbito de influencia de ningún cauce existente en el ámbito de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauico.

### 3.3.8 Zonificación, usos detallados.

La asignación de usos pormenorizados en las distintas parcelas del Sector se ha realizado de acuerdo con las determinaciones del Normas Urbanísticas de Municipales de Fuentesauico y las de La Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León para el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.

En el cuadro siguiente se detallan las dimensiones y porcentajes de las parcelas resultantes de la ordenación de la superficie del Sector.

	SUPERFICIE	Coef.	APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS	TITULARIDAD
UH 1	1.125,00	0,47	528,75	5	Privada
<b>TOTAL UH</b>	<b>1.125,00m2</b>		<b>528,75m2</b>	<b>5</b>	
UA 1	2.181,13	0,30	660,00	2	Privada
UA 2	2.188,89	0,27	589,18	3	Privada
UA 3	813,37	0,25	200,00	1	
<b>TOTAL UA</b>	<b>5.183,39m2</b>		<b>1.449,18m2</b>	<b>6</b>	
EQ 1	435,75	0	0,00	0	Pública
EQ 2	449,16	0,50	224,58	0	Pública
<b>TOTAL EQ</b>	<b>884,91m2</b>		<b>224,58m2</b>		
EL1	445,02	0	0,00	0	Pública
<b>TOTAL EL</b>	<b>445,02m2</b>				
VI y SU-CT	1.181,38	0	0,00	0	Pública
<b>TOTAL</b>	<b>8.819,70m2</b>		<b>2.202,51m2 &lt; 2.204,92m2</b>	<b>11 &lt; 27</b>	

### 3.3.9 Superficies, edificabilidad y aprovechamientos del Sector.

<b>Superficie del Sector</b>	<b>8.819,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Condiciones de edificabilidad y edificación en parcelas residenciales</b>	<b>Zona1 – Nivel 3</b>
<b>Tipologías edificatorias</b>	<b>Hilera -Adosada/Aislada/Pareada</b>
<b>Índice edificabilidad sector</b>	<b>0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Aprovechamiento máximo sector</b>	<b>2.204,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Densidad máxima sector</b>	<b>30 viv. /Ha.</b>
<b>Nº máximo viviendas sector</b>	<b>27 viv.</b>
<b>Aprovechamiento Vivienda Unifamiliar Hilera</b>	<b>528,75m<sup>2</sup></b>
<b>Aprovechamiento Vivienda Unifamiliar Aislada</b>	<b>1.449,18m<sup>2</sup></b>
<b>Aprovechamiento Dotacional</b>	<b>224,58m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL SECTOR</b>	<b>2.202,51m2&lt;2.204,92m2 permitido</b>
<b>Nº MAXIMO VIVIENDAS TOTAL SECTOR</b>	<b>11viv. &lt; 27 viv. permitidas</b>

## 4. RESUMEN EJECUTIVO.

Conforme a lo determinado en el Art. 142.1 y 142.2 , que remite al 136.1 y 136.2 del RU y l punto 2.2 de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, esta memoria vinculante incluye, además de lo previsto en el RUCyL, este capítulo denominado «resumen ejecutivo» con el contenido marcado en dicha instrucción:

a) Delimitación del ámbito en el que este Plan Parcial altera la vigente ordenación: el espacio de actuación en de este Plan Parcial se restringe al Sector V-A de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauco, que esta calificado como Suelo Urbanizable Delimitado. Mediante este Plan se pretende establecer una ordenación detallada del sector y mediante los consiguientes Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización transformar ese suelo en urbano.

Los objetivos y propuestas de ordenación de este Plan parcial respeta las determinaciones de ordenación vigentes en las normas, así como los criterios objetivos establecidos en las mismas, en el ámbito de la ordenación de la vivienda unifamiliar en áreas del borde urbano. La ordenación propuesta por este Plan parcial, se limita a la integración en la trama urbana de un pequeño ámbito de 8000 m2 de superficie con ordenación de vivienda unifamiliar.

b) **Ámbito** en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística: es el espacio de desarrollo del Plan Parcial, restringido al Sector V-A de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauíco.

Fuentesauíco (Zamora), Diciembre de 2.010

Fdo: El promotor.

Fdo: El arquitecto

D. Felipe Rebollo Vicente

D. Javier Jambrina Seco

## **II-ORDENANZAS REGULADORAS**

### **CAPÍTULO 1: Disposiciones generales.**

#### **Art.1**

##### **AMBITO DE APLICACIÓN**

Las determinaciones de ordenación reguladas en el presente documento tendrán carácter normativo en el ámbito ya definido en el presente Plan Parcial para el Sector V-A 5 de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauíco, para los posteriores proyectos de Reparcelación y Urbanización y gestión posterior se define una única Unidad de Actuación cuyo ámbito coincide con el definido por el Plan Parcial.

#### **Art.2**

##### **OBJETO:**

Estas ordenanzas urbanísticas tienen por objeto regular de manera precisa el uso de los terrenos resultantes de la ordenación del Sector así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Además estas ordenanzas respetarán las condiciones generales de edificación, urbanización y usos establecidos en las Ordenanzas Municipales descritas en la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales, como se especifica en la ficha correspondiente al Sector V-A. 5 de la Memoria Justificativa de las Normas Urbanísticas Municipales.

#### **Art.3**

##### **OBLIGATORIEDAD:**



Los documentos del presente Plan Parcial son determinantes de la ordenación del Sector deberán condicionarse a ellos todas y cada una de las actuaciones que se realicen en el ámbito del Sector V-A y lo proyectos que lo desarrollen.

Con carácter general serán de aplicación las Normas Generales de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauico en todo lo no regulado específicamente por las presentes Ordenanzas.

Se cumplirán asimismo las determinaciones de la Ley 3/98 de 24 de Junio sobre Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas y del decreto 217/2001 que aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

## CAPITULO 2: Régimen urbanístico del suelo

En la ficha correspondiente al Sector V-A de la Memoria Justificativa de las Normas Urbanísticas Municipales se enumeran los usos permitidos y prohibidos en el sector definidos en la Normativa de dichas Normas:

[...]

### “USOS PERMITIDOS:

- **RESIDENCIAL.** *Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.*
- **TERCIARIO** *(comercio, oficina, hostelería).* *Permitido en categorías 1ª y 2ª.*
- **APARCAMIENTO.** *Será de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda.*
- **DOTACIONAL**
- **ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

### USOS PROHIBIDOS:

- **Resto de usos”**

## 2.1 CALIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS.

### Art.4

Usos del suelo: Los usos detallados del Sector son los siguientes:

	SUPERFICIE	TIPO	TITULARIDAD
UH 1	1.125,00	RESIDENCIAL UNIF. PROTEGIDO	Privada
<b>TOTAL UH</b>	<b>1.125,00m2</b>		
UA 1	2.181,13	RESIDENCIAL UNIF. LIBRE	Privada
UA 2	2.188,89	RESIDENCIAL UNIF. LIBRE	Privada
UA 3	813,37	RESIDENCIAL UNIF. LIBRE	
<b>TOTAL UA</b>	<b>5.183,39m2</b>		
EQ 1	435,75	EQUIPAMIENTOS DE CONTINGENCIA	Pública
EQ 2	449,16	EQUIPAMIENTOS DE CESION AL AYUNTAMIENTO (10% APROVECHAMIENTO)	Pública
<b>TOTAL EQ</b>	<b>884,91m2</b>		
EL1	445,02	ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES	Pública
<b>TOTAL EL</b>	<b>445,02m2</b>		
VI y SU-CT	1.181,38	RED VIARIA	Pública
<b>TOTAL</b>	<b>8.819,70m2</b>		

Art. 5

Será de DOMINIO PUBLICO el suelo destinado a red viaria, rodada y peatonal, aparcamientos vinculados al viario, jardines y espacios libres (EL1) y las parcelas destinadas a equipamiento público (EQ1) y la de cesión obligatoria al Ayuntamiento (EQ2).

Art.6

Serán de DOMINIO PRIVADO las parcelas destinadas a uso residencial UA.

**2.2 PARCELACION. ORDENANZAS PARA PROYECTOS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN.**

A continuación se incluye un cuadro con las parcelas resultantes de la ordenación del Sector:

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>Coef.</b>	<b>APROVECHAMIENTO</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>TITULARIDAD</b>
UH 1	1.125,00	0,47	528,75	5	Privada
<b>TOTAL UH</b>	<b>1.125,00m2</b>		<b>528,75m2</b>	<b>5</b>	
UA 1	2.181,13	0,30	660,00	2	Privada
UA 2	2.188,89	0,27	589,18	3	Privada
UA 3	813,37	0,25	200,00	1	
<b>TOTAL UA</b>	<b>5.183,39m2</b>		<b>1.449,18m2</b>	<b>6</b>	
EQ 1	435,75	0	0,00	0	Pública
EQ 2	449,16	0,50	224,58	0	Pública
<b>TOTAL EQ</b>	<b>884,91m2</b>		<b>224,58m2</b>		
EL1	445,02	0	0,00	0	Pública
<b>TOTAL EL</b>	<b>445,02m2</b>				
VI y SU-CT	1.181,38	0	0,00	0	Pública
<b>TOTAL</b>	<b>8.819,70m2</b>		<b>2.202,51m2 &lt; 2.204,92m2</b>	<b>11 &lt; 27</b>	

Art.7

La parcelación definida en el Plan Parcial tiene carácter vinculante en lo que respecta a las parcelas dotacionales y de cesión obligatoria.

Art.8

Las parcelas residenciales definidas por el presente Plan Parcial serán a su vez, parcelables o segregables mediante el correspondiente proyecto de Reparcelación que establecerá las parcelas resultantes (subparcelas de las definidas por el presente Plan Parcial) adjudicadas a los propietarios del Sector y al Ayuntamiento, en proporción a sus respectivos derechos.

Las parcelas resultantes de la reparcelación tendrán asignada su participación en las cargas de urbanización tal y como establezca el Proyecto de Reparcelación y podrán, a su vez ser objeto de segregación y parcelación posterior cumpliendo siempre los requisitos de parcela mínima establecidos por el presente Plan Parcial y por las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauco para este tipo de suelo.

Art.9

Los propietarios de las parcelas reparceladas o sus adquirentes, estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización y a su conservación hasta su recepción por el Ayuntamiento.

#### Art.10

El Proyecto de Reparcelación establecerá las parcelas de propiedad municipal para ubicar el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria. Estas parcelas estarán libres de cualquier carga de urbanización debiendo constar expresamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### **CAPÍTULO 3: Normas generales de Urbanización:**

#### Art. 11

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido por las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauco, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras de Urbanización y, efectuar una serie de recomendaciones de carácter general sobre las mismas.

#### Art. 12

Previo a la urbanización se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización cuya finalidad será detallar las características exactas de la urbanización definida por el presente Plan Parcial.

#### Art.13

Los niveles de dotaciones de servicios y estándares de calidad para las distintas redes de la urbanización cumplirán lo indicado en el Capítulo VIII (Normas Generales de Urbanización) de la Normativa de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales.

#### Art.14

El Proyecto de Urbanización tendrá como objeto la definición exacta para la realización material de las determinaciones contenidas en el Presente Plan Parcial. No podrá modificar las especificaciones generales del Plan Parcial sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras.

#### Art.15

El contenido y documentación del Proyecto de Urbanización cumplirá con lo establecido en las Capítulo VIII (Normas Generales de Urbanización) de la Normativa de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Arts. 253 y 253).

### **CAPÍTULO 4: Normas de edificación:**

#### Art.16

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial, complementariamente se aplicarán las Normas Generales de Edificación definidas en el capítulo VII de la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales.

#### 4.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Art.17

Será de aplicación lo dispuesto en la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales, complementada por los siguientes condicionantes:

Art. 18

Las alineaciones oficiales (alineaciones de parcela) y las alineaciones de edificación son las definidas en la documentación gráfica del Presente Plan Parcial.

Art.18

Las obras de edificación se adaptarán a las rasantes del Proyecto de urbanización de forma que quede garantizada la accesibilidad para los usos establecidos.

4.2 Características de los usos de la edificación.

Art.19

El uso característico del Sector es el residencial, en el desarrollo del Plan Parcial se han previsto para este uso una sola ordenanza que es: **Residencial (UA)** definida en la Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauco.

Además existen dos parcelas para el uso equipamientos EQ1 y EQ2 y 1 más para el uso espacios libres (Parques y jardines) EL1.

4.3 Ordenanzas de la edificación

**4.3.1. ZONA RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA)**

**4.3.1.1. Definición de la zona.**

Comprende las zonas de desarrollo en vivienda unifamiliar en media densidad, grafiada en las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Fuentesauco con la calificación de uso pormenorizado de Vivienda Unifamiliar Aislada (UA).

**4.3.1.2. Condiciones de parcelación.**

De acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, se establecen las siguientes limitaciones en el tamaño de las parcelas:

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: -
- Frente mínimo a vía pública: 10 m

**4.3.1.3. Identificación de las parcelas.**

La situación y numeración de las parcelas edificables, queda reflejada en el plano parcelario de la documentación gráfica del presente Plan Parcial como UA.

**4.3.1.4. Condiciones particulares de edificabilidad y edificación.**

1.- Edificabilidad.

Se establece por aplicación de un índice de edificabilidad variable.

2.- Alturas.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- Altura máxima (nº de plantas) 2
- Altura máxima (Cornisa) 7,5 m.
- Altura máxima (edificación) 11 m.

3.- Área de movimiento de la edificación.

Queda definida por aplicación simultánea de las siguientes condiciones de retranqueo:

- Retranqueo mínimo a alineación exterior 0,00 m-Garaje/ 3 m-Vivienda.
- Retranqueo máximo a alineación exterior 8 m.
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela 3 m.
- Retranqueo mínimo linderos laterales 3 m.

#### 4.- Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela o solar, será del 75%, equivalente a la suma de las superficies ocupadas en planta baja por la edificación principal y las auxiliares, en caso de que existan.

#### 5.- Cuerpos volados.

Sen autorizan cuerpos volados que no podrán sobresalir, en ningún caso, de la alineación oficial exterior y deberán respetar un vuelo máximo de 1,50 m.

#### 6.- Computo de la edificación.

Para el cómputo de la superficie total edificada, a efectos de consumo de edificabilidad, se tendrán en cuenta lo expuesto en criterios generales, Apartado 2.2.9.3) de estas ordenanzas, con las siguientes condiciones especiales:

Del cómputo de la superficie total edificada, se excluirá:

- Superficie destinada a cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento, hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup>.
- Espacios accesibles vivideros bajo cubierta con altura inferior a 1.5 m.
- Los porches y terrazas cubiertas, que computarán al 50%, estén cerrados lateralmente o no.

#### 7.- Subsidiaridad.

El cumplimiento de las condiciones particulares de edificación, se entiende con independencia del cumplimiento, excepto de las salvedades realizadas en el apartado anterior, de las condiciones generales de estas Ordenanzas y las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

##### 4.3.1.5. Condiciones estéticas y ambientales.

Resultan de aplicación íntegramente las condiciones expuestas en las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauco.

##### 4.3.1.6. Condiciones de uso.

Se autorizan exclusivamente los usos básicos a que se refiere las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento.

##### a) Uso Exclusivo:

Vivienda unifamiliar con un 25% destinado a despacho u oficina profesional como optativo.

##### b) Usos tolerados:

- Garaje y servicios del automóvil vinculado
- Dotacional deportivo. al aire libre
- Parques y jardines.
- Recreo y expansión.

##### 4.3.1.7.Otras Condiciones.

- Composición de cubierta libre permitiéndose cubierta plana. Pendiente máxima de cubierta 30º.

#### 4.3.2. ZONA RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (UH)

##### 4.3.2.1. Definición de la zona.

Comprende las zonas de desarrollo en vivienda unifamiliar en media densidad, grafiada en las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Fuentesauco con la calificación de uso pormenorizado de Vivienda Unifamiliar principalmente en Hilera (UH).

##### 4.3.2.2. Condiciones de parcelación.

De acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, se establecen las siguientes limitaciones en el tamaño de las parcelas:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vía pública: 5 m.

##### 4.3.2.3. Identificación de las parcelas.

La situación y numeración de las parcelas edificables, queda reflejada en los planos de zonificación, ordenación y Parcelario de la documentación gráfica del presente Plan Parcial serigrafiadas con las siglas UH y numeración según manzana.

##### 4.3.2.4. Condiciones particulares de edificabilidad y edificación.

###### 1.- Edificabilidad.

Se establece por aplicación de un índice de edificabilidad variable que viene grafiado en cada manzana en los planos de ordenación.

###### 2.- Alturas.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- Altura máxima (nº de plantas) 2 (Baja, Primera y Bajo Cubierta)
- Altura máxima (Cornisa) 7,50 m.
- Altura máxima (edificación) 11,00 m.

###### 3.- Área de movimiento de la edificación.

Queda definida por aplicación simultánea de las siguientes condiciones de retranqueo:

- Retranqueo mínimo a alineación exterior 0,00 m-Garaje/ 3 m-Vivienda.
- Retranqueo máximo a alineación exterior 8,00 m.
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela 3,00 m.

###### 4.- Ocupación.

Para todos los niveles de este Plan Parcial la Planta Baja podrá ocupar un fondo máximo de 25m siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman.

La ocupación máxima de la parcela o solar, será del 80%, equivalente a la suma de las superficies ocupadas en planta baja por la edificación principal y las auxiliares, en caso de que existan.

###### 5.- Cuerpos volados.

Se autorizan cuerpos volados que no podrán sobresalir, en ningún caso, de la alineación oficial exterior y deberán respetar un vuelo máximo de 1,50 m.

###### 6.- Computo de la edificación.

Para el cómputo de la superficie total edificada, a efectos de consumo de edificabilidad, se tendrán en cuenta lo expuesto en criterios generales, Apartado 2.2.9.3) de estas ordenanzas, con las siguientes condiciones especiales:

Del cómputo de la superficie total edificada, se excluirá:

- Superficie destinada a cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento, hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Espacios accesibles vivideros bajo cubierta con altura inferior a 1.5 m.
- Los porches y terrazas cubiertas, que computarán al 50%, estén cerrados lateralmente o no.

###### 7.- Subsidiaridad.

El cumplimiento de las condiciones particulares de edificación, se entiende con independencia del cumplimiento, excepto de las salvedades realizadas en el apartado anterior, de las condiciones generales de las Normas Urbanísticas de Planeamiento vigentes.

##### 4.3.2.5. Condiciones estéticas y ambientales.

Resultan de aplicación íntegramente las condiciones generales expuestas en las Normas Urbanísticas Municipales.

##### 4.3.2.6. Condiciones de uso.

Se autorizan exclusivamente los usos básicos.

a) Uso Exclusivo:

Vivienda familiar con un 25% destinado a despacho u oficina profesional como optativo. Es obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por vivienda.

b) Usos tolerados:

- Garaje y servicios del automóvil vinculado
- Uso Productivo
- Parques y jardines.
- Hospedaje y Hostelero.

4.3.2.7. *Otras Condiciones.*

-Composición de cubierta libre permitiéndose cubierta plana.

4.3.3. *ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (EL).*

4.3.3.1. *Definición de la zona.*

Comprende los espacios correspondientes con los usos pormenorizados de Parques y Jardines, Recreo y Expansión, de carácter público.

Se trata de espacios destinados, fundamentalmente, a la plantación de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la obtención de unas buenas condiciones ambientales para las áreas de residencia.

Incluye también aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento colectivo, tales como juegos infantiles, etc.

4.3.3.2. *Condiciones particulares de edificación.*

Estos espacios carecen de edificabilidad propiamente dicha; es decir, su edificabilidad es de 0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No se permitirá más edificación que la correspondiente a las instalaciones imprescindibles para el cuidado y mantenimiento del parque, así como la instalación de puestos de refrescos, bebidas, kioscos, periódicos, en una proporción máxima de una instalación por cada 3.000 m<sup>2</sup>. o fracción, con una superficie cubierta máxima de 20 m<sup>2</sup>. y una altura máxima de edificación de 3,50 m. En todo caso, este tipo de instalaciones, deberá contar con la oportuna concesión municipal.

4.3.3.3. *Condiciones estéticas y ambientales.*

Además de las condiciones generales expuestas en el apartado correspondiente, serán de aplicación las siguientes:

- Los espacios destinados a parques y jardines, deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido, serían deseables especies de hoja caduca, que crean sombra y permiten el soleamiento en invierno.
- En las zonas destinadas a recreo y expansión y zonas peatonales, no se permitirá edificación alguna, salvo la necesaria para la instalación de amueblamiento urbano y deberán recibir un tratamiento adecuado acorde con la calidad del entorno.

4.3.3.4. *Condiciones de uso.*

a) Uso exclusivo: parques y jardines.

b) Usos tolerados: De acuerdo con las Normas Urbanísticas de Planeamiento, se toleran los siguientes:

- Recreo y expansión.
- Reunión y Espectáculos: Actividades solo al aire libre.
- Deportivo: Actividades solo al aire libre.

#### 4.3.4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL COMUNITARIO (EQ)

Comprende los diferentes usos y dotaciones comunitarias contemplados en las Normas Urbanísticas dependiendo de uso concreto que se pretenda implantar se aplicarán cualquiera de la siguientes ordenanzas específicas para en uso Dotacional Comunitario y que se pueden resumir en:

##### 4.3.4.1 EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL y DEPORTIVO.

###### 4.3.4.1.1. Definición de la zona.

Se aplicará esta ordenanza a las zonas grafiadas en la documentación Grafica como EQ y cuyo uso propuesto este incluido en los siguientes usos pormenorizados dotacionales de carácter privado:

- a) Dotacional Asociativo: Asociaciones con fines socio-culturales, de recreo, relación y esparcimiento.
- b) Comercio: Uso pormenorizado del mismo nombre, con predominio cualquier actividad servicios.
- c) Equipamiento Deportivo: Incluye los espacios, locales, edificios e instalaciones destinados a la práctica de deportes o ejercicios de cultura física.

###### 4.3.4.1.2. Condiciones de parcelación.

Se establece la parcela mínima en 400 m<sup>2</sup>.

###### 4.3.4.1.3. Condiciones particulares de edificabilidad y edificación.

- 1.- Edificabilidad:
  - Se establece por aplicación de una única edificabilidad a la superficie total de la parcela:
- 2.- Altura:
  - Nº. máximo de plantas: 2
  - Altura máxima de cornisa: 7,5 m.
  - Altura máxima del edificio: 10 m.
- 3.- Área de movimiento de la edificación:
  - Retranqueo mínimo a alineación oficial: 0,00 m.
  - Retranqueo máximo a alineación oficial: No se fija.
  - Retranqueo mínimo a parcelas colindantes: No se fija.
- 4.- Ocupación máxima de parcela: No se fija.

###### 4.3.4.1.4. Condiciones estéticas y ambientales.

Serán de aplicación las condiciones generales que se señalan en las Normas Urbanísticas Municipales.

Además deberán cumplirse las siguientes:

- Si se acotan espacios deportivos, los cerramientos serán de seto vivo, malla metálica o combinación de ambos, prohibiéndose expresamente cualquier obra de fábrica, alcanzando solamente la altura imprescindible para la práctica del uso deportivo a que se destinen dichos espacios.

###### 4.3.4.1.5. Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos básicos en las situaciones

- Vivienda: Solo vinculada
- Comercio: Todas las situaciones.
- Espectáculos-Reunión: Todas las situaciones.
- Garaje-estacionamiento: Vinculado situación a).
- Dotacional: Todas las situaciones.
- Dotacional Cívico-Cultural: En situación b).
- Parques y Jardines.
- Recreo y Expansión.

#### 4.3.5. ZONA DE VIARIO Y ANEXOS A VIARIO.

##### 4.3.5.1. Definición de la zona.

Corresponde a los terrenos destinados a albergar la infraestructura de comunicaciones interiores del Sector, las zonas de aparcamiento y pequeños espacios urbanos de escasa entidad que pueden recibir tratamientos ajardinados.



#### 4.3.5.2. Condiciones particulares de edificabilidad y edificación.

- Se establece como índice de edificabilidad 0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- No se permitirá ningún tipo de edificación, salvo amueblamiento urbano.
- Si por razones de índole técnica fuera necesario disponer algún elemento correspondiente a la red de instalaciones y servicios del sector en esta zona, se realizará, preceptivamente, en situación enterrada, debiendo preverse en este caso una sobrecarga de 1.000 Kg/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.5.3. Condiciones de uso.

- a) Uso exclusivo: viario y aparcamiento.
- b) Usos tolerados

- Parques y Jardines.
- Recreo y Expansión.

### CAPÍTULO 5: Anejo Arqueológico:

#### 5.1.- INTRODUCCIÓN

En las siguientes líneas se recogen los resultados obtenidos en los trabajos de *Prospección arqueológica intensiva integrada en la redacción del proyecto del Plan Parcial Sector S.A.U.<sup>1</sup> V-A de Fuentesauco (Zamora)*, pueblo situado unos 40 Km al sureste de la capital zamorana, muy próximo ya al límite con la provincia de Salamanca. La intervención arqueológica planteada consiste en la prospección intensiva del terreno que ocupará este Plan Parcial, 8.819,70 m<sup>2</sup>, que se localiza inmediatamente al norte del casco urbano de Fuentesauco.

Todo proyecto como el que nos ocupa, requiere la elaboración del correspondiente estudio arqueológico y patrimonial, tomando como base la normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico, según dictaminan las directrices del organismo regional competente en estos temas, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León y cumpliéndose de esta forma la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado por el Decreto 37/2007, de 19 de abril.

Esta actuación fue encomendada a este gabinete por el arquitecto redactor del proyecto de desarrollo de este Plan Parcial, D. Francisco Javier Jambrina Seco, en representación de la propiedad D. Felipe Rebollo Vicente, según escrito fechado el 26 de octubre de 2010; seguidamente se cursó la petición del preceptivo permiso de prospección arqueológica a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora (R. E. 20100990008600 de 29 de octubre de 2010), expidiéndose por dicho organismo con fecha 25 de noviembre de 2010 (Expediente: 234/10/25, R. S. 20104960003493 de 29/11/2010).

La dirección técnica y científica de la prospección arqueológica corrió a cargo de D. Miguel Ángel Martín Carbajo, arqueólogo de STRATO. La coordinación y supervisión fue efectuada por la arqueóloga del Servicio Territorial de Cultura de Zamora, Doña Hortensia Larrén Izquierdo. Tras revisar convenientemente la documentación arqueológica previa de este territorio, se llevaron a cabo las labores de campo el día 1 de diciembre de 2010.

Al no haberse hallado materiales arqueológicos durante los trabajos de campo no ha sido necesario solicitar número de expediente para su depósito en el Museo de Zamora, tal y como se recoge en la legislación vigente.

## 5.2.- MARCO GEOGRÁFICO

El medio físico es un punto básico que debe tenerse en cuenta en el desarrollo de una prospección arqueológica. Factores como el relieve, la litología del terreno, los cursos fluviales, la cobertura vegetal, el grado de antropización del suelo, etc., son aspectos que influyen considerablemente en este tipo de trabajos. En las siguientes líneas trataremos de esbozar, siquiera brevemente, los rasgos generales del marco geográfico del territorio zamorano donde se van a llevar a cabo las tareas de prospección arqueológica. El área de actuación de los presentes trabajos se integra en la Unidad Morfoestructural de Tierra de Campos, Tierra del Pan y Tierra del Vino y, más concretamente, en la Unidad Natural Homogénea de Tierra del Vino y La Guareña y en la Unidad Ambiental de Tierra del Vino.

Este espacio se caracteriza por su mayor altitud con respecto a las comarcas colindantes, debido desde un punto de vista lito estratigráfico a su constitución por facies detríticas, compuestas por areniscas y conglomerados con cemento silíceo del Eoceno Superior, muy duros y resistentes a la erosión, por lo que han dado lugar a la mencionada diferencia de relieve con respecto a otras zonas más blandas y frágiles ante los agentes erosivos, como es el caso del Valle del Duero, donde los materiales detríticos cuaternarios de origen aluvial, tales como gravas, arenas, limos y arcillas, han rellenado la cuenca sedimentaria terciaria (Eyser, 1988: 52, 61 y 62).

Respecto al paisaje es el típico de campiña, con suaves ondulaciones compuestas de materiales de origen detrítico y edad terciaria que no llegan a superar los 780 m de altitud y en donde las aguas torrenciales y el viento han propiciado las acumulaciones de arenas. Los cursos fluviales, por su parte, aparecen en cotas inferiores a los 700 m, formando estrechos valles rellenos de materiales de edad cuaternaria y origen aluvial.

Desde el punto de vista hidrológico, la red fluvial está marcada por la cercana presencia del río Duero, receptor directo o indirecto de todos los cursos de agua existentes en la comarca de la Tierra del Vino. La existencia de estos cursos fluviales hacen posible la presencia de cultivos de regadío en sus inmediaciones, limitados en todo momento al fondo de los valles en donde se han formado suelos aluviales Entisols (xerofluvents), carentes de un horizonte plenamente desarrollado o con un ochirico en superficie (horizonte A débil). Se caracterizan tanto por su alto grado de potencialidad agraria, como por su localización junto a los cursos de agua y su riqueza en elementos nutrientes. Por el contrario, las zonas altas, se dedican al cultivo de cereal en régimen de secano, con suelos pertenecientes al tipo de las tierras pardas sobre areniscas. Estos suelos corresponden al orden de los Inceptisols/Alfisols, caracterizados por ser profundos y pobres en humus, muy permeables y con capacidad de retención muy variable (Eyser, 1988: 26-27).

En las inmediaciones de la zona de actuación las formaciones vegetales naturales han dado paso a las superficies deforestadas destinadas a tierras de labor desde tiempos muy remotos, lo que ha motivado que la vegetación originaria, compuesta por especies xerófilas capaces de resistir las características del dominio mediterráneo continentalizado propio de esta zona, tales como la encina (*Quercus rotundifolia* en su variedad más adaptada al frío ss. *ilex*), el quejigo (*Quercus faginea*) o el alcornoque (*Quercus suber*), haya desaparecido. La única formación vegetal natural conservada en la actualidad es la vegetación de ribera, que aparece acompañando a los cursos fluviales y que está compuesta fundamentalmente por chopos y álamos, siendo más importantes los primeros (Eyser, 1988: 31).

Respecto a la zona de actuación es la correspondiente al espacio ocupado por la parcela 0880001TL9608S0001LA de Fuentesaúco, que cuenta con una superficie de 8.819,7 m<sup>2</sup>. Se trata de un área situada inmediatamente al norte del casco urbano, que tiene como límites por el norte la carretera de Villamor, al sur la calle Ronda de los Huertos, al este diferentes construcciones y al poniente la parcela nº 7790. Las coordenadas UTM de la finca que nos ocupa son las siguientes:

- Esquina noreste: 290794/4567813
- Esquina sureste: 290796/4567742
- Esquina noroeste: 290687/4567822
- Esquina suroeste: 290720/4567702

### 5.3.- METODOLOGÍA Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

#### 5.3.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA PROSPECCIÓN

La prospección arqueológica es una técnica de recogida y adquisición de datos, estructurada en una serie de trabajos de campo y de gabinete, que permite documentar y descubrir aquellos yacimientos, estaciones, lugares o hallazgos aislados con evidencias de interés arqueológico e histórico existentes en la zona de actuación propuesta, pudiendo obtener a partir de ellos la información más completa sobre los enclaves y sobre el territorio en el que se localizan. Igualmente, este análisis posibilita establecer el grado de incidencia y evaluar los posibles impactos de las obras en los bienes con interés patrimonial existentes.

En los presentes trabajos el modelo de prospección planteado ha sido el de tipo intensivo y sistemático de la superficie total del Sector S.A.U. V-A de Fuentesaúco (Zamora), siguiendo la normativa vigente (Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León) y las directrices básicas definidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

La prospección de tipo intensivo consiste en la cobertura e inspección completa de toda la zona de actuación, para lo cual los arqueólogos realizarán tantas pasadas o batidas como sean precisas hasta cubrir completamente el territorio. Asimismo, se han comprobado los terrenos contiguos al límite de intervención, a fin de no pasar por alto ningún elemento que pueda verse afectado por las obras.

La intervención ha sido llevada a cabo con un equipo básico compuesto por dos arqueólogos con experiencia en este tipo de trabajos. Estos técnicos han mantenido una equidistancia teórica de entre 5 y 10 metros, efectuando los recorridos necesarios para cubrir la totalidad del espacio del sector objeto de estudio y el terreno inmediato, garantizando así la documentación de los restos arqueológicos que pudieran manifestarse en superficie, con vistas al establecimiento de las medidas correctoras que fuera oportuno determinar para su protección. Este gabinete estimó una distribución de las tareas de campo en una jornada, recorriéndose la totalidad de la superficie del sector. Los trabajos arqueológicos se han llevado a cabo el día 1 de diciembre de 2010, efectuándose tanto el recorrido previsto como la toma de datos.

Por otro lado, junto a la documentación e inspección intensiva de este sector, también se ha realizado una recopilación de noticias sobre los yacimientos arqueológicos de la zona conocidos con anterioridad a los presentes trabajos, revisando la bibliografía correspondiente y consultando la información arqueológica disponible en el Servicio Territorial de Cultura de Zamora, prestando especial atención al Inventario Arqueológico de Castilla y León para la provincia de Zamora. Este estudio documental se ha centrado en el término municipal de Fuentesaúco, consiguiéndose así un registro arqueológico que abarca una distancia más que suficiente para el área de estudio.

Todas estas informaciones se contemplan en los siguientes capítulos de este informe. Para llevar a buen término la ejecución de los trabajos se han empleado diferentes planimetrías, como son los planos del sector, proporcionados por el arquitecto D. Francisco Javier Jambrina Seco, y las correspondientes hojas del M.T.N.E., a escalas 1:25.000 y 1:50.000.

### 5.3.2.- TRABAJOS DE DOCUMENTACIÓN Y GABINETE

Uno de los aspectos básicos y esenciales en este tipo de labores arqueológicas es la recogida de datos e informaciones referidas a la zona de estudio, habida cuenta que son elementos necesarios para el conocimiento previo de la realidad arqueológica e histórica existente, así como una valiosa ayuda en el posterior trabajo de campo. Son varias las fuentes documentales y de consulta empleadas, desglosadas en las líneas siguientes.

#### 5.3.2.1. Recopilación bibliográfica

En este tipo de estudios arqueológicos es fundamental la consulta y sistematización de la bibliografía y de la documentación existente, que puede ser susceptible de aportar algún tipo de datos para el desarrollo del trabajo.

Para ello se necesita tener un conocimiento exhaustivo tanto de la bibliografía de tema histórico del territorio, como de las obras generales de carácter arqueológico de la región, así como de las publicaciones de investigación. En este sentido los distintos estudios, más o menos generales o puntuales recopilados en los *Congresos de Historia de Zamora* recogen algunas de estas referencias, con lo que se convierten en una fuente de información de primer orden.

La metodología planteada para esta labor de recopilación se estructuró comenzando por obras historiográficas y catálogos monumentales, para continuar por otras generales de carácter histórico y arqueológico, y finalizar por el repaso de estudios puntuales sobre aspectos concretos de yacimientos o piezas que se conocieran de la zona de prospección.

La consulta se inicia, en primer lugar, con el capítulo sobre Zamora del *Diccionario Geográfico - Estadístico - Histórico de España y sus posesiones de Ultramar* de P. Madoz (1984), buen punto de partida para la localización de un amplio número de despoblados. Otra fuente importante de información sobre época histórica son los dos volúmenes del *Catálogo Monumental de Zamora*, realizados a principios del siglo por Gómez Moreno (1927, reed. 1980). En esta misma línea se encuentra el *Catálogo Monumental del Partido Judicial de Zamora* (Nieto González, 1982).

Dentro de los trabajos de carácter arqueológico hay que hacer referencia a la obra de Virgilio Sevillano, *Testimonio arqueológico de la provincia de Zamora* (1978), en la que se recopilan noticias e informaciones sobre yacimientos y hallazgos arqueológicos de la provincia. Igualmente se han consultado los tomos correspondientes a las *Actas del Primer y Segundo Congreso de Historia de Zamora* (1990 y 2006), el primer libro de la *Historia de Zamora* (1995), los distintos ejemplares del *Anuario del Instituto de Estudios Zamoranos Florián de Ocampo* y los números publicados de la revista *Nvmantía*, donde se recogen tanto artículos sobre yacimientos concretos como referencias a prospecciones o intervenciones de urgencia. También son de mención obligada la publicación en el *BSAA* de los "Hallazgos arqueológicos en la provincia de Zamora" y los distintos volúmenes de *Studia Zamorensia*, que contienen estudios de tipo histórico y arqueológico sobre la provincia. Dentro de este mismo campo se incluye el *Catálogo - Inventario del Museo Provincial de Bellas Artes de Zamora*, obra de Velasco Rodríguez (1968), que nos aporta un inventario de las piezas que integran los fondos del Museo. Dentro del elenco de obras de tipo provincial destaca la de Esparza Arroyo (1986), *Los castros de la Edad del Hierro del Noroeste de Zamora*, en la que se recogen en forma de inventario todos los yacimientos conocidos dentro de esta secuencia cronológica.

En cuanto a las obras históricas de carácter general cabe destacar *Historia de la provincia de Zamora* (Olmedo Rodríguez, 1905), *Memorias históricas de ciudad de Zamora, su provincia y Obispado* (Fernández Duro, 1882, reed. 2003), *Descripción histórica de la ciudad de Zamora, su provincia y obispado* (Piñuela Ximénez, 1987), o los estudios de varios autores referentes a los inicios de la historia zamorana contenidos en el la *Historia de Zamora, De los orígenes al final del medioevo* (1995). Como aproximación al modelo de poblamiento de la zona en época medieval se han consultado los estudios contenidos en la *Historia de Zamora* (1995) y en las *Actas del Primer y Segundo Congreso de Historia de Zamora* (1990 y 2006), que recogen aspectos interesantes sobre esta cuestión.

Igualmente, hay varias publicaciones o artículos que se centran o hacen referencia a hallazgos arqueológicos de cronología romana acaecidos en el término municipal de Fuentesauço, en el entorno del cementerio de esta localidad. En concreto se trata de materiales cerámicos de esta cronología, caso de tierra sigillata, cerámica común e incluso varias teselas de mosaico (Rodríguez Marcos, 1981; Regueras Grande, 1985; Regueras Grande, 1991).

#### 5.3.2.2. Informes arqueológicos

De forma previa a los trabajos de campo se han revisado, en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora, todos los informes de intervenciones arqueológicas efectuadas en Fuentesauço. Este es el caso de la prospección arqueológica efectuada con motivo del proyecto de construcción de la Variante de Fuentesauço (Adobe, 2010) o las vinculadas al desarrollo de otros planes parciales (Strato, 2006) o modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de Fuentesauço (Salvador, 2010).

Respecto a los yacimientos arqueológicos catalogados en las Normas Subsidiarias de este municipio, elaboradas en el año 1998, coinciden con los recogidos en el Inventario Arqueológico Provincial que se exponen en el siguiente punto de este informe.

#### 5.3.2.3. Consulta del Inventario Arqueológico Provincial

Se han consultado las fichas de yacimientos del Inventario Arqueológico de Zamora correspondientes al municipio de Fuentesauço. Este inventario se ha ido elaborando en sucesivas campañas de prospección desde mediados de los años 80 y constituye una herramienta indispensable a la hora de acercarse a la realidad arqueológica zamorana.

En concreto, el municipio de Fuentesauço fue prospectado durante la campaña del Inventario de 1996 – 1997 realizada por la Universidad de Salamanca, bajo la dirección de Ricardo Martín Valls y Ángel Esparza. Posteriormente la empresa STRATO efectuó la revisión del Inventario de esta provincia. Una última prospección arqueológica en este municipio, en este caso lineal, ha sido realizada en el año 2006 por Elvira Sánchez, con motivo del proyecto de construcción de la Variante de Fuentesauço. Los enclaves inventariados en este municipio se indican en la tabla siguiente:

Nº DE REFERENCIA IACYL	YACIMIENTO	ATRIBUCIÓN CULTURAL	COORDENADAS	DISTANCIA AL SECTOR	REDACCIÓN FICHA
49-081-0001-01	Carrelinares	Romano Altoimperial	41° 13' 57" 05° 30' 03"	500 m al SO	Misiego Tejada, J. (1999)
49-081-0001-02	Casa del Pastor	Visigodo	41° 16' 43" 05° 29' 11"	5.500 m al NE	Misiego Tejada, J. (1999)
49-081-0001-03	El Convento	Moderno Contemporáneo	41° 14' 01" 05° 29' 45"	300 m al S	Misiego Tejada, J. (1999)
49-081-0001-04	El Tejar del Fili	Contemporáneo	41° 14' 04" 05° 29' 55"	300 m al SO	Misiego Tejada, J. (1999)
49-081-0001-05	La Tierra de la Sepultura	Tardorromano Visigodo	41° 17' 07" 05° 28' 52"	6.000 m al NE	Misiego Tejada, J. (1999)
49-081-0001-06	Fuente de los Gallegos	Moderno Contemporáneo	41° 13' 33" 05° 29' 20"	1.250 m al SE	Sánchez Sánchez, E. (2006)

De la anterior relación de yacimientos todos ellos están lo suficientemente alejados de este sector como para verse afectados por las obras del mismo.

#### 5.3.2.4. Bienes de Interés Cultural

La figura de Bien de Interés Cultural es la máxima categoría de protección, con la que la Ley 12/2002 de 11 de

julio, tutela el patrimonio histórico, artístico, arqueológico, documental y etnográfico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Por todo ello, además de toda la documentación consultada, se ha procedido también a la revisión del catálogo de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.). En el término municipal de Fuentesauço únicamente se encuentra la Iglesia de Santa María del Castillo declarada B.I.C. con la categoría de Monumento el 7/12/1973.

#### 5.3.2.5. Vías de Comunicación Antiguas

Varios autores sitúan el trazado de la Vía Romana de Salmantica (Salamanca) a Albocela (Toro) pasando por Fuentesauço, concretamente vendría a coincidir con el Camino Viejo de Salamanca a Fuentesauço que discurre unos 250 m al naciente de la carretera C-519, entrando en Fuentesauço por el sur y, posteriormente, se encaminaría hacia Guarrate y la Bóveda de Toro para, finalmente, llegar a Albocela (Bragado Toranzo, 1990: 399). Suponemos, pues no lo especifica, que la vía atravesaría Fuentesauço por el centro del pueblo para encaminarse, hacia Guarrate, en dirección NE, por la actual carretera C-519. Roldán Hervás (1971: 160), también hace cruzar por Fuentesauço este vial romano. Su descripción también es genérica, sin especificar por donde atravesaría el casco urbano. Si tomamos como referencia el viejo camino mencionado de Salamanca a Fuentesauço que entra en la localidad por el sur, discurriría por la calle Salamanca Derecha y Toro derecha, para salir del pueblo por el norte, en todo caso alejado del Plan Parcial que nos ocupa.

#### 5.3.2.6. Cartografía

Los mapas empleados para estos trabajos de prospección intensiva del Plan Parcial del Sector VI de Fuentesauço (Zamora), son los siguientes:

- Mapas a escala 1: 50.000 del MTNE y del SGE:  
Hoja nº 426, "Fuentesauço".
- Mapa a escala 1: 25.000 del MTNE:

Hoja nº 426-III, "Fuentesaúco".

- Plano Catastral del Polígono 1 de Fuentesaúco, extraído de la Oficina Virtual del Catastro.
- Plano de delimitación y zonificación del Plan Parcial Sector S.A.U. V-A, cedidos por el arquitecto redactor del proyecto, D. Francisco Javier Jambrina Seco.

#### 5.3.2.7. Recopilación de la toponimia y encuestas orales

Tras analizar el espacio en el que se localiza el ámbito de la presente actuación arqueológica se ha procedido a un exhaustivo control de la toponimia recogida en la cartografía señalada anteriormente, que en muchos puntos se circunscribe al Sector estudiado y en otras ocasiones a áreas inmediatas en las que no se han realizado trabajos de prospección intensiva, algo más alejadas. También se ha efectuado una labor de recopilación de información oral, mediante encuestas realizadas a los habitantes de la zona, sin conocerse noticias de hallazgos en esta parcela concreta.

#### 5.3.3.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Los trabajos arqueológicos planteados han consistido en la prospección intensiva del terreno que ocupará este Plan Parcial Sector S.A.U. V-A en Fuentesaúco (Zamora). La extensión de esta área es de 8.819,74 m<sup>2</sup> y se localiza inmediatamente al norte del casco urbano de este pueblo zamorano, situado a unos 40 Km al sureste de la capital provincial.

La prospección arqueológica efectuada sobre la superficie total que va a ser ocupada, ha sido llevada a cabo por un equipo compuesto por dos arqueólogos el día 1 de diciembre de 2010. La estrategia de trabajo es sencilla, realizando una serie de pasadas en dirección norte-sur y viceversa, hasta completar la inspección del terreno demarcado, manteniendo los miembros del equipo una equidistancia de entre 5 y 10 m.

Debemos señalar que la prospección se llevó a cabo con una meteorología benigna, en un día soleado, aunque con una fuerte helada nocturna, que se manifestaba en el terreno por una gran cencellada. La visibilidad del terreno ha sido aceptable en la mayor parte de la parcela, que en el momento de la prospección estaba en erial, cubierta con un tapiz de malas hierbas y rastrojo de cereal, prueba evidente de que no se ha cultivado en los últimos años. Se trata de un terreno general llano; en la esquina SO de la finca existe una casa nueva con parcela, mientras que en su lado oriental están las medianerías y tapias de las casas de esta área de Fuentesaúco. La parte septentrional de este sector está limitada por la carretera de Villamor de los Escuderos. Igualmente, debemos señalar que por el centro de la finca, y desde la esquina SO hacia la NE, atraviesa la línea telefónica, dividiendo este sector en prácticamente dos mitades iguales.

Durante estas labores de prospección no se ha hallado ninguna evidencia arqueológica o etnológica que pueda afectar al desarrollo urbanístico de este sector. Igualmente, los tres enclaves más cercanos y catalogados en el Inventario Arqueológico Provincial (Carrelinares, El Tejar del Fili y El Convento), se encuentran lo suficientemente alejados (300-500 m) como para verse afectados por las futuras obras.

#### 5.4.- RESULTADOS Y VALORACIÓN DE LOS TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS

Los trabajos de prospección arqueológica intensiva objeto de la presente memoria técnica se han efectuado en la parcela que en un futuro próximo acogerán el Plan Parcial del Sector V-A de la localidad zamorana de Fuentesaúco.

El objetivo fundamental de esta intervención arqueológica es la documentación y constatación de los bienes y enclaves del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico de este territorio, con el fin de poder evaluar el posible impacto de la futura urbanización, debiendo llevarse a cabo estas tareas de arqueología preventiva con antelación al inicio de los trabajos proyectados.

El tipo de prospección que se ha realizado, intensiva de cobertura total, viene determinado por la normativa establecida por la Junta de Castilla y León, siendo éste el más adecuado como medida preventiva en estudios de esta índole, ya que comprende la inspección completa y exhaustiva de la totalidad de la superficie que ocupa este Sector.

Las tareas de visualización de las parcelas en las que va a construirse han deparado resultados negativos desde el punto de vista arqueológico. Tras la consulta del Inventario Arqueológico Provincial advertimos que tres de los yacimientos documentados en el término municipal de Fuentesauco, "El Tejar del Fili", "El Convento" y "Carrelinares" están cercanos al Sector, pero lo suficientemente alejados de éste como para verse afectados por las obras del mismo.

Una vez inspeccionadas estas parcelas con una buena visibilidad, desde nuestro punto de vista con las tareas de prospección arqueológica llevadas a cabo sería más que suficiente, dando por concluidos los trabajos de índole patrimonial con esta fase, sin considerar necesario el efectuar un seguimiento arqueológico en el transcurso de las obras. No obstante, sin en el transcurso de las futuras obras que se lleven a cabo en este Plan parcial, aparecieran restos o vestigios patrimoniales, se actuará tal y como recoge el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que en dos de sus puntos señalan lo siguiente:

*Artículo 60.3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.*

*Artículo 60.4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.*

Para dar término a este informe quedaría por señalar que todas las apreciaciones, propuestas y conclusiones establecidas en las páginas anteriores deben atenerse en todo momento a las directrices que determine la administración autonómica con plenas competencias en Patrimonio Histórico-Artístico, Monumental y Arqueológico, en concreto, el Servicio Territorial de Cultura de Zamora y la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

## 5.5.- BIBLIOGRAFÍA

ADOBE (2006): *Informe de prospección arqueológica para el Estudio Informativo de la Variante de Fuentesauco, carretera C-605, de Segovia a Zamora por Arévalo*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.

BRAGADO TORANZO, J. M. (1990): "Aproximación al estudio de la red viaria romana en la provincia de Zamora", *I Congreso de Historia de Zamora*, tomo II, Prehistoria-Mundo Antiguo, Zamora, 1989, Zamora, pp. 379-454.

ESPARZA ARROYO, A. (1986): *Los Castros del Noroeste de la provincia de Zamora*, Zamora.

EYSER (1988): *Análisis del medio físico y delimitación de unidades de Zamora*, Valladolid.

FERNÁNDEZ DURO, C. (1882): *Memorias históricas de la ciudad de Zamora, su provincia y obispado*, Zamora, Edición facsímil, Editorial Maxtor, Valladolid, 2003.

GARNACHO, T. M. (1878): *Breve noticia de algunas antigüedades de la ciudad y provincia de Zamora*, Edición facsímil, Editorial Maxtor, Valladolid, 2005.



- GÓMEZ MORENO, M. (1927): *Catálogo Monumental de España. Provincia de Zamora*, León, Edición facsímil, Editorial Lebrija, Madrid, 1980.
- HERAS HERNÁNDEZ, D. de las (1973): *Catálogo artístico-monumental y arqueológico de la Diócesis de Zamora*, Zamora.
- MADOZ, P. (1845-1850): *Diccionario Geográfico-Histórico Estadístico de España y sus posesiones de Ultramar, Provincia de Zamora*, Madrid, Edición facsímil, Editorial Ámbito, Valladolid, 1984.
- NIETO GONZÁLEZ, J. R. (1982): *Catálogo monumental del partido judicial de Zamora*, Zamora.
- OLMEDO RODRÍGUEZ, F. (1905): *Historia de la provincia de Zamora*, Zamora.
- PASCUAL SÁNCHEZ, M. (1990): "Aportaciones al estudio de la Historia de la población medieval de la provincia de Zamora", *Actas del Primer Congreso de Historia de Zamora*, tomo 3, *Medieval y Moderna*, Zamora, 1988, Zamora, pp. 183-202.
- PIÑUELA XIMÉNEZ, A. (1987): *Descripción histórica de la ciudad de Zamora, su provincia y obispado*, Zamora.
- REGUERAS GRANDE, F. (1985): "Restos y noticias de mosaicos romanos en la provincia de Zamora", *Anuario del Instituto de Estudios Zamoranos 'Florián de Ocampo'*, Zamora, pp. 37-59.
- REGUERAS GRANDE, F. (1991): "Algunas consideraciones de los mosaicos de la provincia de Zamora", *BSAA*, LVII, Valladolid, pp. 163-177.
- RODRÍGUEZ MARCOS, J. A.; ROJO GUERRA, M. A.; SANZ MINGUEZ, C. y VAL RECIO, J. M. del (1981): "Poblamiento romano en el Valle de la Guareña", *Club amigos de Fuentesaúco*, 3.
- ROLDÁN HERVÁS, J. M. (1971): *Iter ab Emerita Asturicam. El Camino de la Plata*, Salamanca.
- SALVADOR VELASCO, M. (2010): *Estudio del patrimonio Histórico, Artístico-Arqueológico y/o etnológico de la superficie afectada por el proyecto de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuentesaúco (Zamora)*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.
- SEVILLANO CARBAJAL, V. (1978): *Testimonio arqueológico de la provincia de Zamora*, Zamora.
- STRATO (1998-99): *Revisión del Inventario Arqueológico de la provincia de Zamora*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.
- STRATO (2006): *Trabajos de prospección arqueológica intensiva del Plan Parcial Sector VI, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuentesaúco (Zamora)*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.
- VACA LORENZO, A. (1995): "Población y poblamiento de Zamora en la Edad Media", *Historia de Zamora*, tomo I, *De los orígenes al Final del Medievo*, Zamora, pp. 431-475.
- VV. AA. (1990): *Actas del I Congreso de Historia de Zamora*, Zamora, 1988, Zamora.
- VV. AA. (1995): *Historia de Zamora*, 3 vol., Zamora.
- VV. AA. (2006): *Actas del II Congreso de Historia de Zamora*, Zamora, 2004, Zamora.

### 5.6.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



**Lám. 1.-1 y 2.-** Vistas generales del Plan Parcial del sector S.A.U. V-A., desde la esquina noreste del mismo, carretera de Villamor de los Escuderos.



1



2

**Lám. II.-** 1.- Vista general del sector, desde la esquina suroeste del mismo; 2.- Vista de la parte norte del sector, junto a la carretera de Villamor de los Escuderos, desde su esquina noroeste.



1



2

**Lám. III.- 1.-** Vista de la parte sur del sector; desde el centro del mismo **2.-** Vista de la zona occidental del sector, desde el naciente.

Fuentesauco (Zamora), Diciembre de 2.010.

Fdo: El promotor.

Fdo: El arquitecto

D. Felipe Rebollo Vicente

D. Javier Jambrina Seco

### **III-PLAN DE ETAPAS**

Para la tramitación de los diferentes instrumentos de desarrollo que culminarán con la edificación del Sector V-A se establecen a continuación los plazos de acuerdo con las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentesauico.

Formalización de cesiones: Los terrenos de cesión obligatoria se entregarán a la administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo o su afectación a los usos previstos.

a) Etapas de Gestión:

-Presentación del Proyecto de Actuación:

Se realizará en el plazo de SEIS MESES a continuación de la presentación del Presente Plan Parcial. Este Proyecto de Actuación incluirá las determinaciones básicas sobre reparcelación y urbanización por lo que, según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León han de presentarse con posterioridad los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización correspondientes.

-Presentación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización:

DIECIOCHO (18) meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial, plazo menor que el que señala las Normas Urbanísticas Municipales en el art. 10.1 de la Memoria Justificativa, donde establece CUATRO AÑOS para cumplimiento de deberes urbanísticos.

b) Etapas de Urbanización:

Teniendo en cuenta las características del Sector se establece una única fase para la urbanización del Sector que abarca la unidad de actuación con ámbito el definido por el Plan Parcial

Finalización de las obras de Urbanización: DIECIOCHO (18) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

c) Etapas de edificación:

Se establecen los siguientes Plazos:

-Solicitud de Licencia de Edificación:

El plazo para la solicitud de la licencia de edificación de los solares resultantes de la reparcelación y la urbanización será de DOCE (12) meses a partir de la entrada en vigor del Proyecto de Reparcelación.

-Ejecución de la edificación:

El plazo será de TREINTA (30) meses desde la concesión de la Licencia Municipal de Obras.

Los plazos establecidos en los apartados anteriores podrán ser anticipados por los promotores, que podrán simultanear la ejecución de las obras de urbanización con la edificación, si se garantiza en la forma que establece el Reglamento de Urbanismo y las Normas Urbanísticas Municipales.

Fuentesauico (Zamora), Diciembre de 2.010.

Fdo: El promotor.

Fdo: El arquitecto

D. Felipe Rebollo Vicente

D. Javier Jambrina Seco

## IV-ESTUDIO ECONÓMICO

De acuerdo con las determinaciones de los artículos 142 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se recogen a continuación las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas previstas.

### Conceptos Generales:

En este estudio económico del Plan Parcial del Sector V-A se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- a) Ejecución de las obras de urbanización de la red viaria, los espacios libres y de todas las redes de distribución de los servicios urbanísticos del Sector incluyendo indemnizaciones correspondientes.
- b) Redacción de los Proyectos de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras de Urbanización.

### Criterios de valoración:

Para la valoración de los costes de urbanización se han tenido en cuenta los costes por m<sup>2</sup> de urbanizaciones similares y para los costes de los proyectos correspondientes se ha tenido en cuenta los módulos de tarifas orientativas del COAL. Otros conceptos como gastos de gestión, jurídicos y de administración se valoran en función de actuaciones similares y por m<sup>2</sup> de suelo.

### a) Obras de Urbanización:

#### COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACION:

Coste unitario de viales: Se estima un coste de ejecución medio de viales (Calzadas y aceras) de 65 €/m<sup>2</sup>.

La superficie de viales es de 1.181,38 m<sup>2</sup>

$$1.181,38 \times 65,00 = \mathbf{76.789,70 \text{ €}}$$

Para la superficie de jardines y espacios libres se estima un coste de 24,00€/m<sup>2</sup>

La superficie de jardines y espacios libres es de 453,05m<sup>2</sup>

$$445,02 \times 24,00 = \mathbf{10.680,48 \text{ €}}$$

Coste de las obras de refuerzo y mejora de las infraestructuras urbanas existentes (centro de transformación de energía eléctrica, prolongación de redes de saneamiento,...). Se estima un coste unitario aproximado de 7,00 €/m<sup>2</sup> de sector.

$$1.181,38 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8.269,66 \text{ €}}$$

$$76.789,70 \text{ €} + 10.680,48 \text{ €} + 8.269,66 \text{ €} = \mathbf{95.739,84 \text{ €}}$$

Por tanto el coste previsto de la urbanización del Sector V-A asciende a la cantidad de NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE euros con OCHENTA Y CUATRO céntimos.

Índices económicos:

a) Repercusión por m<sup>2</sup> de la superficie neta de la actuación:

$$95.739,84 \text{ €} / 8.819,70 \text{ m}^2 = \mathbf{10,85 \text{ €/m}^2}$$

b) Repercusión por m<sup>2</sup> de la superficie edificable:

$$95.739,84 \text{ €} / 2.204,92 \text{ m}^2 = \mathbf{43,42 \text{ €/m}^2}.$$

Fuentesaúco (Zamora), Diciembre de 2.010.

Fdo: El promotor.

Fdo: El arquitecto

D. Felipe Rebollo Vicente

D. Javier Jambrina Seco

## **V- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

De acuerdo al punto 2.3 de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, este Plan Parcial incluye a continuación el Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se pondera el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación (el Excelentísimo Ayuntamiento de Fuentesauco en particular), en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. No existe suelo destinado a usos productivos, en principio porque las directrices de ordenación reflejadas en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes para el Sector V-A no lo apuntaban y porque estimamos que el núcleo urbano existente contiene suficiente suelo destinado a usos productivos.

### Conceptos Generales:

En este Informe de Sostenibilidad Económica del Plan Parcial del Sector V-A se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- a) Gastos generados con motivo de la prestación de los servicios urbanos requeridos por el Sector, a saber:
  - abastecimiento de agua potable (viviendas y dotaciones urbanísticas) y abastecimiento de agua de riego (viviendas, dotaciones y zonas verdes públicas),
  - alumbrado público,
  - recogida de residuos sólidos urbanos,
  - limpieza de las vías públicas
  - y depuración de aguas residuales.
- b) Costes producidos en concepto de mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanos demandados por el Sector, en concreto:
  - reparaciones estimadas en la red de agua (sustitución de tramos, llaves de corte,...),
  - reparaciones estimadas en la red de saneamiento (limpieza de la red,...),
  - sustitución de los componentes gastados o rotos de la red de alumbrado público,
  - limpieza y/o sustitución de los elementos de la red municipal de recogida de residuos sólidos urbanos,
  - cuidado y mantenimiento de las zonas verdes públicas,
  - reparación y sustitución de los elementos de mobiliario urbano,
  - y reparaciones estimadas en los pavimentos de las vías públicas.
- c) Ingresos municipales generados en forma de:
  - tasas e impuestos de orden municipal en concepto de uso de los servicios urbanos (tasas de agua, alcantarillado, recogida de basuras,...),
  - tributos que gravan la propiedad inmobiliaria (Impuesto sobre Bienes Inmuebles que gestiona, en este momento la Diputación de Zamora pero que recibe el Ayuntamiento),
  - impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica
- d) Balance y conclusiones.

### Criterios de valoración:

Para la valoración tanto de los diferentes costes producidos por el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios urbanos del sector, como de los ingresos



generados por las diversas tasas y tributos, se han tenido en cuenta los costes por m<sup>2</sup> de urbanizaciones similares, se han realizado consultas al Excelentísimo Ayuntamiento de Fuentesauco y se han requerido informes de empresas especializadas en prestar servicios integrales de mantenimiento de urbanizaciones.

#### **A.- GASTOS GENERADOS CON MOTIVO DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS.**

##### Abastecimiento de agua:

Se estima un consumo de agua por vivienda (agua potable y de riego) en 550 l/vivienda y día, suponiendo que los espacios destinados a equipamiento se podrían ocupar con una residencia de ancianos de unas 20 camas lo que implica unos 9.000 l/día y el consumo evaluado para las zonas verdes es de 2 l/día y m<sup>2</sup>.

$$550 \times 11 = \mathbf{6.050 \text{ l/día}}$$

$$2 \times 453,05 = \mathbf{906,10 \text{ l/día}}$$

$$6.050 \text{ l/día} + 4.000 \text{ l/día} + 906,10 \text{ l/día} = \mathbf{10.956,10 \text{ l/día}}$$

El gasto por metro cúbico (m<sup>3</sup>) de agua de la red municipal, incluyendo la amortización de bombas, filtros y pozos, es de 0,50 € aproximadamente.

$$10.956,10 \text{ l/día} \times 0.00075 \text{ €/l} \times 365 \text{ días/año} = \mathbf{2.999,23 \text{ €}(1)}$$

Por tanto el coste previsto de consumo de agua del Sector asciende a la cantidad de CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE euros con NOVENTA Y OCHO céntimos.

##### Alumbrado público:

Se considera un consumo por luminaria de 0,1 kw/h, una media de 8 h/día y unas 20 luminarias en el sector.

$$0,1 \times 8 \times 20 = \mathbf{16 \text{ kw/día}}$$

El precio del kw es aproximadamente 0,12 €.

$$16 \text{ kw/día} \times 0.12 \text{ €/Kw} \times 365 \text{ días/año} = \mathbf{700,80 \text{ €}(2)}$$

Por tanto el gasto previsto de consumo de electricidad en alumbrado del Sector asciende a la cantidad de SETECIENTOS euros con OCHENTA céntimos.

##### Recogida de residuos sólidos urbanos.

La recogida se realiza 3 veces por semana. Se calculan 1,5 Kg. de residuos producidos por vivienda y día y unos 40 Kg. diarios de residuos generados por los espacios destinados a equipamiento estimado que se ocupase con una residencia de ancianos de unas 20 camas.

$$1,5 \times 11 = \mathbf{16,5 \text{ kg/día}}$$

$$(16,50 \text{ kg/día} + 40 \text{ kg/día}) \times 3 \text{ días acopio} = \mathbf{169,50 \text{ Kg. de acopio}}$$

Considerando una densidad de 0,25 l/kg. y la distribución del sector se estiman necesarios alrededor de tres contenedores de 1.200 l de capacidad para recogida de residuos para el sector. El gasto por recogida, transporte y almacenamiento de los residuos de cada contenedor es de 10€.

$$3 \text{ cont.} \times 3 \text{ recog./sem.} \times 56 \text{ semanas} \times 10 \text{ €/cont.} = \mathbf{5.040,00 \text{ €}(3)}$$

Por tanto el coste previsto de la recogida y almacenamiento de residuos sólidos urbanos del Sector asciende a la cantidad de CINCO MIL CUARENTA euros.

Limpieza de las vías públicas.

Según los datos recabados en el Ayuntamiento de Fuentesauco, se estima que la limpieza de las calles se realiza alrededor de tres veces al mes. La superficie de viales de la urbanización es de 1.158,43 m<sup>2</sup>, entre aceras, aparcamientos y calzadas. El costo estimado de limpieza de viales y vaciado de papeleras es de 0,015€ por m<sup>2</sup> de los viales del sector.

$$1.181,38 \text{ m}^2 \times 3 \text{ limpiezas/mes} \times 12 \text{ meses} \times 0,015 \text{ €/m}^2 = \underline{417,03 \text{ €}} (4)$$

Por tanto el coste previsto de la limpieza y el vaciado de papeleras del Sector alcanza la cantidad de CUATROCIENTOS DIECISIETE euros con TRES céntimos

Depuración de aguas residuales.

Según los datos obtenidos en el Ayuntamiento de Fuentesauco, las aguas residuales del municipio no se tratan en ninguna forma.

**En consecuencia el importe evaluado en concepto de gastos generados con motivo de la prestación de los servicios urbanos es de:**

$$(A) = (1) + (2) + (3) + (4)$$

$$(A) = 2.999,23 \text{ €} + 700,80 \text{ €} + 5.040,00 \text{ €} + 417,03 \text{ €} = \underline{9.157,06 \text{ €}}$$

**DIEZ MIL QUINIENTOS VEINTICINCO euros con OCHENTA Y UN céntimos anuales.**

**B.- COSTES PRODUCIDOS EN CONCEPTO DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS DEMANDADOS POR EL SECTOR.**

Red de abastecimiento de agua.

Se juzga la vida media de servicio de la red de abastecimiento en 50 años. La cuantía que generaría la paulatina sustitución de tramos, llaves de corte y demás elementos de la red se financiaría con una cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO euros, **364 €** (5) anuales ya que se valora la instalación actual en 18.200 €.

Red de saneamiento.

Se atribuye a la red una vida media de servicio de 75 años. El importe que generaría la paulatina sustitución de tramos de conducciones, pozos, limpiezas de la red y demás se financiaría con una cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS euros, **356 €** (6), anuales ya que se valora la instalación actual en 26.700 €.

Mantenimiento de la red de alumbrado público.

Se evalúa la vida media de los diferentes componentes de la red de alumbrado público en 35 años (aunque se ha considerado que la vida media de las lámparas de mercurio a alta presión es de unos 5,5 años). El coste que generaría la paulatina sustitución de elementos y conductores ya sea por actos vandálicos o por desgaste

propio de los dispositivos y su mantenimiento (pintado, limpieza,...) es de aproximadamente de 31.815 €. Esta cantidad se costearía con una suma de NOVECIENTOS NUEVE euros anuales, **909 €**(7).

#### Red municipal de recogida de residuos sólidos urbanos.

La limpieza anual y la sustitución decenal de los contenedores de residuos sólidos urbanos se estima en 2.600 € (decenales). Este coste se sufragaría con una aportación de DOSCIENTOS SESENTA euros, **260 €** (8), al año.

#### Cuidado y mantenimiento de las zonas verdes públicas.

Existen en el sector 453,05m<sup>2</sup> de espacios verdes públicos. Las labores de jardinería integral (riego, podado, corte de césped, abonado y sustitución de las plantaciones, fumigación,...) y el mantenimiento de la instalación de riego, supone un importe de 26.800 € decenalmente. Esta cantidad se costearía con una suma de DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA euros, **2.680 €**(9), anuales.

#### Reparación y sustitución de los elementos de mobiliario urbano.

Se estima que la vida media de los elementos que constituyen el mobiliario urbano del sector (papeleras, bancos, mesas, juegos infantiles, fuentes,...) tienen una vida media de 10 años. El coste de su reparación y su reposición cuando concluye su vida útil es de 11.500 € decenales. Este coste se sufragaría con una aportación de MIL CIENTO CINCUENTA euros, **1.150 €**(10), anuales.

#### Mantenimiento en los pavimentos de las vías públicas.

Existen en el sector 1.158,43 m<sup>2</sup> de viales de uso público pertenecientes a la urbanización entre aceras, aparcamientos y calzadas. La vida media de unos pavimentos de este tipo es de 50 años con un correcto mantenimiento. El coste de este y de la sustitución del pavimento al final de su vida útil es de unos 35.750 €. Este importe se financiaría con una cantidad de SETECIENTOS QUINCE euros, **715,00 €**(11), anuales.

**Como resultado el importe evaluado en concepto de costes producidos en concepto de mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanos demandados por el sector es de:**

$$(B) = (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11)$$

$$(B) = 364 € + 356 € + 909 € + 260 € + 2.680 € + 1.150 € + 715,00 € = \mathbf{6.434,00 €}$$

**SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO euros anuales.**

### **C.- INGRESOS MUNICIPALES GENERADOS.**

Tasas e impuestos de orden municipal en concepto de uso de los servicios urbanos. Las parcelas y usos públicos están exentos de estas tasas.

1. La tasa por **suministro de agua** municipal para una vivienda es una cuota fija trimestral de 1,50 €, y unas tarifas por consumo de:

- 0,36 €/m<sup>3</sup> entre 0 y 30 m<sup>3</sup>
- 0,39 €/m<sup>3</sup> entre 30,01 y 35 m<sup>3</sup> de exceso
- 0,60 €/m<sup>3</sup> entre 35,01 y 50 m<sup>3</sup> de exceso y
- 3,00 €/m<sup>3</sup> desde 50,01 m<sup>3</sup> hasta el final del consumo.

Hemos estimado en 550 l de consumo por vivienda y día, por lo tanto en un trimestre el consumo de una vivienda asciende a 49,50 m<sup>3</sup> con lo que la tarifa que le correspondería es:

$$1,50+(0,36 \times 30)+(0,39 \times 5)+(0,60 \times 14,50)=22,8 \text{ €/viv. y trimestre}$$

Para un uso dotacional privado, tipo residencia de ancianos, su consumo se podría asimilar más a un uso industrial, tendría una cuota fija trimestral de 1,50 €, y una tarifa por consumo de 0,36 €/m<sup>3</sup>. Se ha estimado en 9.000 l de consumo por día, por lo tanto en un trimestre el consumo asciende a 810 m<sup>3</sup> con lo que la tarifa que le correspondería es:

$$1,50+(0,36 \times 810)=293,1 \text{ €/trimestre}$$

La cuota anual recaudada en el sector sería:

$$(22,8 \text{ €/viv. y trim.} \times 4 \text{ trim./año} \times 43 \text{ viv.})+(293,1 \text{ €/trim.} \times 4 \text{ trim./año})=5.094,00 \text{ €/año (12).}$$

2. La tasa por la prestación del servicio municipal de **recogida domiciliaria de basuras** es de 32,53 €/año por vivienda y 65,06 €/año por otros usos.

$$(32,53 \text{ €/año y viv.} \times 11 \text{ viv.})+(65,06 \text{ €/año y dot. priv.} \times 1 \text{ dot.})=1.398,79 \text{ €}+65,06 \text{ €}=422,89 \text{ €/año (13)}$$

3. Existe también una tasa por **vertido y desagüe de canalones y otras instalaciones análogas en terrenos de uso público**. La tarifa por vertido es de 0,09 € por metro lineal de fachada y el vertido procedente del aire acondicionado 0,09 €/unid. Existen unos 450 metros lineales de fachada con lo que la tarifa que le correspondería es:

$$450+(0,36 \times 810)=40,50 \text{ €/anuales (14)}$$

#### Impuesto sobre Bienes Inmuebles que gestiona la Diputación de Zamora pero que recibe el Ayuntamiento

El IBI es un tributo directo de carácter real, de titularidad municipal y exacción obligatoria que grava el valor catastral de los bienes inmuebles. El hecho imponible está constituido por la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles:

- de una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos,
- de un derecho real de superficie,
- de un derecho real de usufructo,
- y del derecho de propiedad.

Los siguientes supuestos no están sujetos al IBI:

- las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito,
- los bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados, cuando son de dominio público afectos a uso público, o los de dominio público afectos a un servicio público gestionado directamente por el Ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación o los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

Según el edicto resultado del Pleno del Ayuntamiento de Fuentesauco, el tipo de gravamen para los bienes inmuebles de naturaleza urbana es del 0,5% de su valor catastral (artículo 8).

Se prevé la construcción de 11 viviendas y dos equipamientos de titularidad pública que están exentos de este tipo de impuesto.

Seis viviendas son de promoción libre, con una superficie construida de 241 m<sup>2</sup> cada una y una parcela de 863 m<sup>2</sup> (parte proporcional de una parcela en régimen de división horizontal). La valoración de las mismas, realizadas mediante los Servicios de Valoración por Internet de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León, es de 283.355,00 € por vivienda.

Las cinco viviendas restantes se construirán bajo algún régimen de protección, con una superficie construida de 105 m<sup>2</sup> y una parcela de 225 m<sup>2</sup>. La valoración de las mismas, realizadas mediante los Servicios de Valoración por Internet de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León, es de 91.895,00 € por vivienda.

$$(283.355,00€/viv. \times 6 \text{ viv.} \times 0,5\%) + (91.895,00€/viv. \times 5 \text{ viv.} \times 0,5\%) = \mathbf{10.798,02 \text{ €/año}} \text{ (15)}$$

Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

Se trata de un impuesto real, directo y objetivo, de titularidad municipal y de exacción obligatoria. El hecho imponible está constituido por la titularidad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría.

Según las informaciones recabadas en el concejo de Fuentesauco los importes de este tributo son los mínimos marcados en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo). Las tarifas varían dependiendo de los caballos fiscales de los vehículos, encontrándose entre 12,62 € y 112,00 €. Tomamos una tasa media de unos 64,05 € anuales. Se prevén en el sector 11 viviendas, estimándose una media de 1,5 vehículos por vivienda.

$$11 \text{ viviendas} \times 1,5 \text{ vehículos/viv.} \times 64,05 \text{ €/vehículo} = \mathbf{1.056,82 \text{ €/año}} \text{ (16)}$$

**En consecuencia los ingresos evaluados en concepto de tasas e impuestos recaudados en el sector son de:**

$$(C) = (12) + (13) + (14) + (15) + (16)$$

$$(C) = 5.094,00 + 422,89 + 40,50 + 10.798,02 + 1.056,82 = \mathbf{17.412,23 \text{ €}}$$

**QUINCE MIL DOCE euros con VEINTITRES céntimos anuales.**

**D. BALANCE Y CONCLUSIONES:**

De la comparación de los datos anteriormente descritos realizamos el siguiente balance:

$$\mathbf{Balance = (C) - [(A)+(B)]}$$

$$\text{Balance} = (17.412,23 \text{ €}) - [(9.157,06 \text{ €}) + (6.434,00 \text{ €})]$$

$$\mathbf{Balance = 1.821,17 \text{ €}}$$

**Existe pues un superávit de MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN euros y DIECISIETE céntimos (1.821,17 €) ► Como consecuencia la sostenibilidad económica de la urbanización Sector V-A esta garantizada.**

Índices económicos:

Como un modo de evaluar la sostenibilidad económica del sector se muestran a continuación los siguientes índices económicos:

- Gastos generados por el uso y mantenimiento del sector evaluados por m<sup>2</sup> de la superficie de la actuación:

29.699,42 €/8.819,70 m<sup>2</sup> = **3,36 €/m<sup>2</sup>**.

- Gastos generados por el uso y mantenimiento del sector evaluados por m<sup>2</sup> de la superficie edificable:

28.836,90 €/2.202,51 m<sup>2</sup> = **13,09 €/m<sup>2</sup>**.

- Ingresos generados por m<sup>2</sup> de la superficie de la actuación:

39.038,68 €/8.819,70 m<sup>2</sup> = **4,43 €/m<sup>2</sup>**.

- Ingresos generados por m<sup>2</sup> de la superficie edificable:

39.038,68 €/2.202,51 m<sup>2</sup> = **17,72 €/m<sup>2</sup>**.

Fuentesauço (Zamora), Diciembre de 2.010.

Fdo: El promotor.

Fdo: El arquitecto

D. Felipe Rebollo Vicente

D. Javier Jambrina Seco