

**INDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL  
" VALLE SAN GREGORIO " NALDA**

Indice General	Pág
Memoria . . . . .	1
Introducción . . . . .	1
0.- Criterios del plan parcial . . . . .	1
0.1.- Justificación del cumplimiento del art.13 de la Ley del Suelo y art.45 Rto. Planeamiento . . . . .	3
1.- Información urbanística . . . . .	5
1.1.- Estructura física . . . . .	6
1.1.1.- Situación . . . . .	6
1.1.2.- Topografía . . . . .	7
1.2.- Edificaciones existentes . . . . .	8
1.3.- Análisis de la parcelación existente . . . . .	8
2.- Ordenanzas reguladoras según Modificación de las NNSS	13
2.1.- Infraestructura . . . . .	13
2.1.1.- Red Viaria . . . . .	14
2.1.2.- Vías pecuarias y Medio Ambiente . . . . .	15
2.1.3.- Abastecimiento de agua . . . . .	16
2.1.4.- Red de saneamiento . . . . .	16
2.1.5.- Abastecimiento energía eléctrica . . . . .	17
2.1.6.- Comunicación y transporte . . . . .	17
2.2.- Equipamiento y servicios . . . . .	18
2.3.- Estructura económico y social . . . . .	19
2.4.- Situación jurídica y urbanística . . . . .	19
2.4.1.- Justificación del Planeamiento . . . . .	19
2.4.2.- Adecuación al Planeamiento vigente . . . . .	20
2.4.3.- Condicionantes del sistema interior . . . . .	19
2.4.4.- Condiciones de parcela neta mínima . . . . .	21
2.4.5.- Usos del suelo urbano . . . . .	21
3.- Ordenación . . . . .	23
3.1.- Objetivos . . . . .	23

3.2.- Análisis de alternativas . . . . .	24
3.3.- Directrices de la ordenación . . . . .	25
3.4.- Estructura urbana . . . . .	29
3.5.- Zonificación . . . . .	33
3.5.1.- Zonas residenciales . . . . .	35
3.5.2.- Zonas de espacios libres de dominio y usos públicos . . . . .	36
3.5.3.- Zona de reserva para centros docentes . . . . .	38
3.5.4.- Zona de equipamiento social y comercial . . . . .	39
3.5.5.- Zona de red viaria . . . . .	39
3.5.6.- Zona deportivo-recreativa de uso público y privado . . . . .	41
3.5.7.- Cuadro de superficies y edificabilidades . . . . .	41
3.5.8.- Reparto de áreas y volúmenes edificables . . . . .	62
3.6.- Infraestructura urbana . . . . .	63
3.6.1.- Redes viarias . . . . .	63
3.6.2.- Redes de servicios . . . . .	65
3.6.2.1.- Red de abastecimiento de agua . . . . .	66
3.6.2.2.- Redes de alcantarillado y saneamiento . . . . .	68
3.6.2.3.- Red de energía eléctrica . . . . .	69
3.6.2.4.- Red de canalización telefónica . . . . .	70
3.6.2.5.- Red de alumbrado público . . . . .	71
3.6.2.6.- Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano . . . . .	72
3.7.- Propuesta de implantación . . . . .	73
4.- Ejecución del Plan . . . . .	74
4.1.- Introducción . . . . .	74
4.2.- Polígonos de actuación . . . . .	74
4.3.- Sistemas de actuación . . . . .	75
4.4.- Beneficios fiscales . . . . .	78
5.- Estudio económico y financiero . . . . .	79
6.- Plan de etapas . . . . .	83
6.1.- Objeto del estudio . . . . .	83
6.2.- Plan de etapas . . . . .	83
7.- Cumplimiento del art. 53 de la Ley del Suelo y del art. 46 del Reglamento de Planeamiento . . . . .	86
7.1.- Memoria justificativa de la necesidad o	

conveniencia de la urbanización. . . . .	88
7.2.- Propietarios afectos por el Plan . . . . .	89
7.3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas . . . . .	91
7.4.- Compromisos . . . . .	98
7.4.1.- Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento . . . . .	98
7.4.2.- Compromisos entre urbanizador y futuros adquirentes de las parcelas. . . . .	99
7.5.- Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos . . . . .	100
7.6.- Medios económicos de toda índole . . . . .	103
8.- Ordenanzas reguladoras . . . . .	103
8.1.- Consideraciones generales . . . . .	104
8.1.1.- Objeto . . . . .	104
8.1.2.-Ámbito . . . . .	104
8.1.3.- Régimen urbanístico del suelo . . . . .	104
8.1.4.- Zonas destinadas a recibir las edificaciones unifamiliares . . . . .	105
8.1.5.- Bloque de apartamento con planta baja destinada al equipamiento social y comercial . . . . .	106
8.1.6.- Zona de equipamiento deportivo . . . . .	106
8.1.7.- Espacios dotacionales escolares . . . . .	107
8.1.8.- Diferentes construcciones destinadas al equipamiento social y comercial . . . . .	107
8.1.9.- Zonas verdes y áreas de juego. Zona de afección de carreteras ajardinada. sistemas peatonales . . . . .	107
8.1.10.- Viales y aparcamientos urbanos . . . . .	108
8.1.11.- Espacios dotacionales comerciales . . . . .	109
8.1.12.- Sistema peatonal . . . . .	109
8.1.13.- Estudios de detalle . . . . .	109
8.1.14.- Proyectos de urbanización . . . . .	110
8.1.15.- Licencias de obras . . . . .	111
8.1.16.- Licencias de obras de urbanización . . . . .	111
8.2.- Condiciones generales de la edificación . . . . .	112
8.2.1.- Condiciones de la parcela . . . . .	112
8.2.1.1.- Relación entre edificación y parcela . . . . .	112
8.2.1.2.- Segregación y agrupación de parcelas . . . . .	112

8.2.1.3.- Delimitación e identificación de parcelas . . . . .	112
8.2.1.4.- Parcela mínima edificable . . . . .	113
8.2.1.5.- Parcelas exceptuadas . . . . .	113
8.2.2.- Alineaciones y rasantes . . . . .	114
8.2.2.1.- Alineaciones . . . . .	114
8.2.2.2.- Rasantes . . . . .	114
8.2.3.- Altura de los edificios . . . . .	114
8.2.3.1.- Altura máxima de la edificación . . . . .	114
8.2.3.2.- Medición de alturas . . . . .	115
8.2.3.3.- Construcciones por encima de la altura máxima . . . . .	115
8.2.3.4.- Terrenos en pendiente . . . . .	116
8.2.4.- Altura de las plantas . . . . .	116
8.2.4.1.- Alturas máximas y mínimas . . . . .	116
8.2.4.2.- Viviendas en planta baja . . . . .	117
8.2.4.3.- Reducciones de altura . . . . .	117
8.3.- Condiciones de estética . . . . .	117
8.3.1.- Salvaguarda de la estética . . . . .	117
8.3.2.- Consideración del entorno . . . . .	119
8.3.3.- Ajardinamiento de parcelas . . . . .	119
8.3.4.- Derribos, apeos y vallado de obras . . . . .	119
8.4.- Relación con el planeamiento superior vigente . . . . .	120
9.- Condiciones generales de uso . . . . .	120
9.1.- Clasificación de usos . . . . .	120
9.2.- Usos permitidos . . . . .	120
9.3.- Uso residencial unifamiliar y residencial . . . . .	121
9.4.- Uso económico, industrial y servicio . . . . .	122
9.5.- Uso dotacional . . . . .	122
10.- Ordenanzas particulares de cada zona . . . . .	122
10.1.- Definición de zonas . . . . .	122
10.2.- Sistema general de espacio libres de uso y dominio público . . . . .	123
10.3.- Sistema general de equipamiento . . . . .	124
10.4.- Sistema general de comunicaciones . . . . .	125
10.5.- Residencial unifamiliar y residencial en bloque . . . . .	126
11.- Ficha particular del S�ctor de Actuación de Valle de San Gregorio . . . . .	129