

ANEXO 5

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚMERO 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR.

1. ANTECEDENTES

1.1.- Delimitación del área.

El Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, actualmente en tramitación, se aprueba por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2009. Este documento clasifica la zona de actuación como Suelo Urbano No Consolidado, Sector 11.

Se trata de un sector discontinuo formado por 3 zonas: El Valle de las Huertas, en su parte más cercana al centro de la ciudad, la Isla de la Aliseda, junto con la parcela que forma esquina entre la calle Sierra de Francia y la Carretera de Salamanca. Por último, se incluye también en el sector la zona denominada "Hispano Textil", que recibe su nombre de la antigua fábrica textil, de la que solo queda el edificio abandonado tras el cese de la actividad.

El ámbito se compone de tres zonas con las siguientes superficies:

- Zona 1: Las Huertas:	78.765,93 m ²
- Zona 2: Isla de la Aliseda:	12.019,64 m ²
- Zona 3: La Hispano Textil:	40.084,44 m ²

Por lo que el conjunto de las tres zonas supone una superficie total del sector de 130.765,93 m² (13,076Ha).

Para la delimitación se han seguido lindes naturales, viales públicos y límites de las parcelas siempre que esto ha sido posible.

En el caso de la zona de Las Huertas, se han dejado fuera de los límites del sector un conjunto de edificaciones que en la actualidad ya están consolidadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos, así como acceso independiente del sector.

En la zona de la Isla de la Aliseda se incluyen, además de este gran espacio verde que se plantea como pulmón del municipio, la parcela situada en el cruce entre la Calle Sierra de Francia y la Carretera de Salamanca. Se trata de una parcela con gran importancia visual en el conjunto, puesto que la cota del acceso desde la Calle Sierra de Francia está a gran altura con respecto a la isla de la aliseda y al resto de la calle.

1.2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad

Mediante este sector, se busca dar solución a los problemas de cada una de estas zonas, consiguiendo los objetivos de regeneración del casco urbano, localización de la edificabilidad residencial en las zonas más adecuadas y preservación de aquellos elementos que por sus características naturales, paisajísticas o arquitectónicas, así lo merezcan. Por ello, si bien el documento de Plan General aprobado por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2009 no incluía la ordenación detallada del sector,

limitándose a clasificarlo como Suelo Urbano no Consolidado y a establecer una serie de condiciones de ordenación general, por iniciativa municipal se ha entendido como necesario potenciar el desarrollo de estas zonas. Por ello se establece la ordenación detallada del sector que se incluye dentro del documento de Plan General de Ordenación Urbana que se está redactando.

Como ya establecía el documento de PGOU aprobado, se trata de una de las AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO, dentro del conjunto del municipio, por lo que queda sobradamente justificada la inclusión de su ordenación detallada que, además, garantiza la convergencia entre los objetivos generales del Plan para el conjunto de la ciudad y los particulares de estas zonas.

2.- ORDENACIÓN

2.1- Justificación y propuesta.

A continuación se describen las tres zonas que se incluyen en el sector, justificando la propuesta presentada, así como los usos establecidos para cada una de ellas.

- Zona 09.1: Las Huertas. Se trata de una zona situada junto al centro neurálgico del municipio, muy bien comunicada tanto con el centro de Béjar como con el exterior puesto de forma tangencial al sector se encuentra la antigua Carretera Nacional a Salamanca. El Plan General del año 1983 ya lo clasifica como suelo urbanizable de uso residencial, si bien, no se ha desarrollado por la dificultad para llegar a un acuerdo entre los propietarios de los terrenos. El objetivo es que se desarrolle esta zona de forma prioritaria frente a crecimientos disgregados en espacios más alejados del casco urbano y por consiguiente menos sostenibles. Por su cercanía a las redes de todos los servicios urbanísticos y su buena comunicación se hace imprescindible favorecer su desarrollo. Además, por sus características topográficas (aquí se encuentran las menores alturas de todo el casco urbano), se trata de una zona idónea para consolidar edificaciones en altura que doten a la zona de una mayor densidad a la vez que liberan gran cantidad de superficie de suelo y hacen que se aumente exponencialmente la superficie de Espacios Libres Públicos. Se busca una volumetría esbelta, mediante torres que no limiten las visuales desde cualquier punto hacia el casco, puesto que se trata de una zona muy deprimida con respecto a éste. De igual forma, se fomenta la implantación de otros usos, sobre todo en torno al eje principal central en las plantas bajas de las edificaciones.
- Zona 09.2: Consta de dos zonas, si bien por ser limítrofes se agrupan en una sola:
 - o La Isla de la Aliseda. Zona situada entre dos ramales del río Cuerpo de Hombre. Por su centralidad con respecto al municipio y su singular valor paisajístico y natural, es objetivo fundamental conseguir esos terrenos para integrarlos en el conjunto de espacios libres de uso público.
 - o Parcela junto al río. Se trata de una parcela situada en la esquina entre la Calle Sierra de Francia y la antigua Carretera de Salamanca. Se califica esta parcela bajo la ordenanza de equipamientos, con una edificabilidad muy limitada por la importancia visual que tiene desde diversos puntos del perímetro. La parcela que, antiguamente albergaba una fábrica textil, cuenta con una excavación realizada por lo que la diferencia de cota desde la rasante de la calle hasta el interior del solar es importante (variable, si bien se sitúa en torno a los 5 metros). Se propone utilizar este “vaciado ya existente” para proyectar un aparcamiento público bajo la rasante de la calle. En cuanto a la edificabilidad materializable sobre rasante, se limita al máximo, reservando la posible ejecución de cualquier equipamiento público municipal, siempre de escaso volumen constructivo, como puede ser una oficina de turismo, centro de interpretación del río, etc.

- Zona 09.3: Ámbito de la Hispano-Textil. Uno de los objetivos primordiales planteados desde el Plan General es el de conseguir la recuperación de los espacios industriales situados en el entorno del río y que, como consecuencia del declive de la industria textil, se encuentran en su mayoría abandonados. Cabe, por ello, llevar a cabo actuaciones de cambio de usos y reforma interior para que puedan incorporarse al desarrollo urbano del municipio. En este caso, se va más allá, y se busca incorporar la antigua fábrica de la Hispano Textil al conjunto de dotaciones públicas al servicio del conjunto de la población, mediante su calificación bajo la ordenanza de Equipamiento.

Se trata de la zona más alejada del centro de las que forman este conjunto, si bien está muy bien comunicada y cuenta con acceso prácticamente directo desde la Carretera de Salamanca. En la actualidad cuenta con una serie de edificaciones industriales en muy mal estado, objeto del abandono. Se busca recuperar esta zona para un uso dotacional que, de forma paralela ponga en valor su carácter paisajístico (la zona para posible edificación se encuentra limitada por fuertes pendientes con importante vegetación y por el río). Por su fácil acceso desde la antigua carretera de Salamanca, se configura como una zona idónea para usos dotacionales como el deportivo o escolar entre otros, si bien se opta por calificarlo bajo la ordenanza de equipamiento general, dando la posibilidad, una vez realizada la gestión y la urbanización, de destinarlo para aquellos usos que sean más necesarios en su momento.

El desarrollo de las zonas 2 y 3 está íntimamente ligado a los objetivos generales del Plan General, puesto que se basan en la idea de que *“Béjar siempre ha vivido de espaldas a su río y eso hay que cambiarlo”*.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece en su artículo 34.2:

2. El planeamiento orientará el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados...

Se aprovecha la orografía de la zona ya que se trata de uno de los puntos de menor altura de la ciudad para buscar tipologías más permeables, que permitan liberar suelo para crear un parque en torno al arroyo y visuales desde la carretera de Salamanca hacia el casco.

Se pretende favorecer el desarrollo de esta zona frente a otros suelos más dispersos o lejanos del casco urbano actual. Por ello, la edificabilidad planteada desde el Plan General para la zona es la máxima permitida por la Ley, 7.500 m²/Ha, por tratarse de una zona totalmente centralizada en el casco urbano, con buenos accesos tanto desde el casco como desde la carretera de Salamanca. En cuanto al número máximo de viviendas por hectárea no se limita más que lo establecido por la Ley 5/99, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, es decir 50 viviendas por hectárea.

Con la inclusión de la ordenación detallada del Sector SUNC 09 se consiguen una serie de objetivos fundamentales para el desarrollo del municipio:

- El Ayuntamiento toma la iniciativa en cuanto al desarrollo de una de las zonas previstas para usos residenciales con mayor preferencia de toda la ciudad por su situación, topografía, etc.
- El Ayuntamiento toma la iniciativa en cuanto a la recuperación de terrenos anteriormente dedicados a usos industriales, mediante la inclusión de otros usos.
- Se consigue la recuperación de Espacios de gran valor natural, pero degradados en el entorno del río.

El uso asignado es el Residencial, si bien cuenta con un alto porcentaje de equipamientos y espacios libres. La edificabilidad residencial se agrupa en la zona de Las Huertas y se propone una tipología mediante torres de importante altura que liberen gran cantidad de superficie de suelo.

Si bien la edificabilidad destinada a usos residenciales del conjunto de las 3 zonas se concentra en la zona 1 "Las Huertas", se distribuyen espacios libres en todo el conjunto. De hecho solamente los espacios libres proyectados en la zona de las huertas suponen en su conjunto una superficie mucho mayor que la mínima establecida para su edificabilidad según los estándares establecidos por la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De igual forma, si bien no sería necesario, solamente la superficie de equipamiento proyectada en la zona de las Huertas ya es suficiente para la edificabilidad del conjunto del Sector, contándose las superficies de la zona de La Aliseda y la Hispano Textil a mayores de estos mínimos establecidos por la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.- Tráfico y red viaria. Infraestructuras.

Como ya se ha comentado anteriormente, se trata de tres zonas muy bien comunicadas dentro de la localidad.

La zona de Las Huertas se configura como un vacío urbano totalmente centralizado en el municipio, que no se ha desarrollado por tratarse de una zona de menor altura.

Como viarios limítrofes importantes, cuenta con la Carretera Nacional 630-a (antigua carretera a Salamanca), al sur del sector, la carretera CV-15 limitando al oeste del Sector. El Sector está limitado al oeste por la Calle Filiberto Villalobos que, siguiendo hacia el norte, comunica con la céntrica Calle Colón.

El límite Norte del Sector lo forman un conjunto de pequeñas calles de carácter secundario y con acusadas pendientes.

Partiendo de este viario circundante, la ordenación detallada de esta zona 1 establece tres puntos de conexión fundamentales:

- Conexión del sector con la CV-15 y Carretera N-630-a a través de la Cañada de Merinas, de la cual se amplía la sección.
- Conexión del sector con la CV 15 en su lado norte y con Calle Olivillas. El Eje principal de la ordenación propuesta conecta directamente con este cruce.
- Conexión del eje viario principal con la Calle Filiberto Villalobos hasta la Travesía de Santa Ana, calle esta última que une la Calle Colón con la Carretera de Salamanca.

Mediante estas conexiones se garantiza el acceso viario a la zona de Las Huertas, tanto desde el Casco Histórico de Béjar como desde la antigua carretera de Salamanca.

El viario proyectado en la zona de las huertas se basa en conexiones principales con dirección este-oeste, por ser las de menor pendiente (dentro de las fuertes pendientes con que cuenta toda la zona).

La zona 2 o zona de la Isla de la Aliseda se configura como un lugar de paso prioritario en la Ciudad de Béjar. Se sitúa en la confluencia de la Carretera N-630-a, antigua carretera nacional con la Calle Sierra de Francia, que en su salida del municipio continúa por la Carretera a Ciudad Rodrigo. Por ello, se trata de uno de los puntos mejor comunicados del municipio. La Isla propiamente dicha tendrá acceso tanto desde la parcela también incluida en el Sector como desde la Calle Gibráleón por medio de una pasarela peatonal.

No se proyectan en el interior de la zona 2 ningún tipo de viario más que los accesos peatonales a la Isla de la Aliseda.

Por último, la zona 3 o zona de la Hispano Textil, cuenta con acceso directo al conjunto desde la antigua carretera de Salamanca (N-630-a). Se trata del antiguo acceso al conjunto fabril, que se amplía en la nueva ordenación. El resto de límites de la zona lo constituyen el río Cuerpo de Hombre y zona de ladera con importantes pendientes, por lo que no se proyecta ninguna otra conexión del sector con el exterior.

La ordenación detallada proyecta un viario longitudinal con rotonda final para ida y vuelta.

La sección de los viarios proyectados en las diferentes zonas varía en función de las necesidades. El vial principal en la zona de Las Huertas contará con una sección total de 16 metros. Se busca que la mayor parte de la superficie de viario se destine tanto a tránsito peatonal como a aparcamientos, siendo la zona de calzada mínima. En la mayor parte de los casos, se proyecta la sección con plantación de arbolado, excepto en otros casos como la Cañada de Merinas en la zona de las Huertas que limita en su lado sur con un Espacio Libre Público.

En los planos de ordenación de la zona se detallan las diferentes secciones de calle utilizadas en el sector.

TIPO	ANCHO TOTAL	ACERAS	APARCAMIENTO	CALZADA
1 (Vial A)	16 m.	2,00 y 3,50 m.	2 LINEAS 2,25 m	2 carriles de 3 m.
2 (Vial B)	13,50 m.	2,00 y 3,50 m.	1 LINEA 4,50 m.	1 carril de 3,50 m.
3 (Vial C)	10 m.	1x2,00 m.	1 LINEA 4,50 m.	1 carril de 3,50 m.
Acceso a HispanoTextil	12,25 m.	2x2 m.	1 LÍNEA 2,25 m	2 carriles de 3 m.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles utilizando firme rígido en cruces y cobertura de instalaciones generales.

Las características constructivas de los viales serán tales que soporten el tráfico previsto para el conjunto de viviendas de la zona.

Los bordillos serán de hormigón prefabricado asentados sobre solera de hormigón en masa y serán remontables en los accesos a parcelas. En los cruces peatonales la altura máxima a salvar no superará los 3 cm.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,00 m. cuidando la instalación de alumbrado, señalización, etc... de tal forma que no interrumpan los accesos a parcelas ni estrechen en exceso el paso.

Los itinerarios peatonales estarán a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el decreto 217/2001 de 30 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

2.3.- Cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

S.U.N.C. 09

FIGURA DE ORDENACION	ORDENACION DETALLADA
AMBITO	PLANO ADJUNTO
SUPERFIE DEL AMBITO	130.765,93 m ²
CLASIFICACION SUELO	S.U.N.C. Con Ordenación Detallada

CARACTERISTICAS URBANISTICAS

EDIFICABILIDAD MAXIMA	98.074,45 m ² (0,75 m ² /m ²)
Nº MAXIMO VIVIENDAS	653 viviendas (50 viv x Ha.)
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	Art. 87.1 y art. 146 del P.GO.U.

OBJETIVOS

- Poder incluir la zona de la Hispano-Textil en el conjunto de Equipamientos Municipales de la Ciudad.
- Facilitar el desarrollo de la zona de Las Huertas, de gran centralidad, para usos residenciales, manteniendo el arroyo y zonas adyacentes.
- Mantener las zonas de interés paisajístico y visual del conjunto, centrandolo la edificabilidad de usos privados en zonas más apropiadas.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

El desarrollo total se podrá realizar por fases con el límite de 10 años para cumplir los deberes urbanísticos señalados en el RUCyL. Y en aplicación del artículo 49.1 del citado texto reglamentario

Se cederá al Ayuntamiento además del 10% del aprovechamiento medio, 10 m² por cada 100 m² construibles para equipamiento público y 15 m² por cada 100 m² construibles para espacios libres públicos.

Se reservará el 10 % de la edificabilidad residencial para viviendas con algún régimen de protección pública

Las viviendas se desarrollaran en la zona de Las Huertas mediante torres, ya que se busca una volumetría esbelta, que no limiten las visuales desde cualquier punto hacia el casco.

En base a los parámetros recogidos anteriormente, se establecen las determinaciones de ordenación detallada y que a continuación se detallan:

Superficie del Sector: 130.765,93 m² (13,076593 Ha)

Uso	Ordenanza	Superficie	Edif. Lucrativa	Coef. Ponderación	Edif. Homog.	Nº de viviendas
Residencial Manzana Cerrada	RC	1.185,32	2.900,00	0,9	2.610,00	29
Residencial Manzana Abierta	RA	29.726,12	95.127,62	1	95.127,62	624
Equipamiento público	EQ	9.807,45	---	---	---	
Espacios Libres Públicos	ELP	14.711,17	---	---	---	
TOTAL		105.645,55 m²	98.027,62 m²		97.737,62 m²	653 viv.

En consecuencia, el aprovechamiento medio del Sector es de 0,7474 m²/m².

Según este cuadro el número de viviendas previstas para el ámbito es de 653 Uds.

Toda vez que contamos como parámetro permitido la densidad máxima de 50 viviendas por Ha., tendremos un total para la superficie de actuación de 13,0765 Ha de 653 viviendas, con lo que las viviendas previstas cumplen el máximo permitido.

Con respecto a la superficie edificable contamos como parámetro permitido el de 7.500 m²/Ha. (0.75 m²/m²), tendremos pues un total para la actuación de 13,0765 Ha. de 98.074,45 m², con lo que los 98.027,61 m² previstos quedan por debajo del umbral máximo permitido y en consecuencia resultan conforme.

Asimismo, se fijan los coeficientes de ponderación atendiendo a la rentabilidad de cada uso. Para la tipología en torre, Residencial Manzana Abierta se fija la unidad, ya que es el uso mayoritario y de 0,9 para tipología en bloque, Residencial Manzana Cerrada.

Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se establecen según el Decreto 45/2009 que modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León una reserva de 25 m² por cada 100 m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público.

CALIFICACION PORMENORIZADA

SUPERFICIE DEL SECTOR				
130.765,93 m ² (13,076593 Ha)				

Uso	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad Lucrativa	Edif. Ponderada	
Residencial Manzana Cerrada	RC	1.185,32	2.900,00	2.610,00	m ²
Residencial Manzana Abierta	RA	29.726,12	95.127,62	95.127,62	m ²
Equipamiento público	EQ	31.440,20	---	---	m ²
Espacios Libres Públicos	ELP	43.293,91	---	---	m ²
TOTAL		105.645,55	98.027,62	97.737,62	m²

Reservas de suelo según art. 105 y 106 de R.U.C.y L modificado por el Decreto 45/2009.

Espacios libres de uso publico	ELP-EL	15 m ² /100 m ² construibles	14.704,14	m ²
Suelos para equipamiento	EQ-EG	10 m ² /100 m ² construibles	9.802,76	m ²
Aparcamientos públicos exteriores		1 plaza / 100 m ² construibles	980	plazas

Reserva efectuadas en la ordenación

Espacios libres de uso publico	ELP-EL		43.293,91	m ²
Suelos para equipamiento	EQ-EG		31.440,20	m ²
Aparcamientos públicos		Plazas de aparcamiento públicas en viario	576	plazas
		Plazas de aparcamiento en viario específicas para discapacitados	25	plazas
		Plazas de aparcamiento públicas en parcelas de equipamiento público	635	plazas
		Total	1.236	plazas

Las plazas de aparcamientos públicos en la red viaria se sitúan en zonas de aparcamiento específico colocadas en batería y colocadas en línea en las calles. De estas plazas de aparcamiento se destinan 1 de cada 40 a plazas de aparcamiento específicas para personas con discapacidad. Asimismo, 635 plazas de aparcamiento se sitúan en las parcelas de equipamiento, según se detalla a continuación:

Nº de parcela	Plazas de aparcamiento públicas
02	160
08	110
19	170
21	130
22	65
<i>total</i>	635

En consecuencia, se cumple lo dispuesto en el artículo 104 del R.U.C.Y.L. modificado por Decreto 45/2009, ya que se proyectan 1.236 plazas de aparcamiento, muy superior a las 981 plazas mínimas exigidas reglamentariamente.

3.- RESUMEN EN CIFRAS DEL SECTOR

Parcelas finales.

La relación de espacios para equipamiento y espacios públicos es la siguiente:

RESERVA DE SUELO SEGÚN R.U.C.y L. MODIFICADO POR DECRETO 45/2009

EQUIPAMIENTOS

ORDENANZA	NUMERO DE PARCELA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA m ²
	02	6.003,15	6.003,15
EQ	08	4.476,66	4.476,66
	19	1.833,33	400,00
	21	12.962,97	12.962,97
	22	6.164,09	6.164,09
SUBTOTAL		31.440,20	30.006,87

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

ORDENANZA	NUMERO DE PARCELA	SUPERFICIE	
	01	5.165,39	
	05	619,62	
	07	1.924,48	
ELP	10	2.245,64	
	12	1.369,20	
	14	1.597,96	
	16	2.415,13	
	18	3.847,60	
	20	9.530,90	
	23	14.577,99	
SUBTOTAL		43.293,91	

La relación de superficies por zonas de uso lucrativo es:

RESIDENCIAL MANZANA ABIERTA

ORDENANZA	NUMERO DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²	Nº DE VIVIENDAS
	03	4.803,47	16.040,88	104
	04	2.218,06	6.902,78	52
	06	4.617,42	16.040,88	104
RA	11	1.943,74	8.020,44	52
	13	5.882,15	16.040,88	104
	15	5.541,34	16.040,88	104
	17	4.719,94	16.040,88	104
SUBTOTAL		29.726,12	95.127,62	624

RESIDENCIAL MANZANA ABIERTA

ORDENANZA	NUMERO DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²	Nº DE VIVIENDAS
RC	09	1.185,32	2.900,00	29
SUBTOTAL		1.185,32	2.900,00	29

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ORDENANZA	NUMERO DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA (m ²)
	02		6.003,15
	08		4.476,66
EQ	19		1.833,33
	21		12.962,97
	22		6.164,09
SUBTOTAL		31.440,20	30.006,87

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

ORDENANZA	NUMERO DE PARCELA	SUPERFICIE
	01	5.165,39
	05	619,62
	07	1.924,48
	10	2.245,64
ELP	12	1.369,20
	14	1.597,96
	16	2.415,13
	18	3.847,60
	20	9.530,90
	23	14.577,99

SUBTOTAL 43.293,91

VIARIO Y APARCAMIENTO 25.120,38

SUBTOTAL **25.120,38**

TOTAL SUPERFICIE SECTOR **130.765,93**

TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO **98.027,62**

Reserva para viviendas con protección pública.

Igualmente se da cumplimiento al artículo 82.7.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, y a lo establecido en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, en cuanto a la reserva del 10% de edificabilidad residencial para vivienda sometida a algún régimen de protección, estando prevista para este fin las parcelas 4 y 9:

Nº P.	Tipología	Nº Viviendas	Edificabilidad
4	RA	52	6.902,78 m ²
9	RC	29	2.900,00 m ²
TOTAL		81	9.802,78 m ²

Como la edificabilidad residencial total del Sector es 98.027,62 m², se deben reservar un mínimo de 9.802,76 m² de edificabilidad, a viviendas sometidas a algún régimen de protección. En consecuencia, se cumple lo dispuesto en el citado texto reglamentario y en el P.G.O.U. ya que se reservan 9.802,78 m².

Asimismo, hay que señalar que tal y como se especifica en el cuadro, las parcelas 4 y 9 destinada a vivienda protegida amparan la posibilidad de destinar las viviendas a "vivienda joven" reguladas por el 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 y en el artículo 86.4 del R.U.C.Y.L., modificado por el Decreto 45/2009.

Cesiones al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Lucrativo Ponderado

En aplicación del artículo 42.1.b)1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, a los propietarios les corresponde el 90% del aprovechamiento del Sector y el 10% restante se cederá al Ayuntamiento.

10% sobre 97.737,21 = 9.773,72 m².