

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR UR. CON- 9 DE LA REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABRERIZOS (SALAMANCA).**

PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SECTOR URBANISTICO UR.CON-9 DE CABRERIZOS

INDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO 1: MEMORIA

- 0.- Antecedentes
- I.- Memoria Informativa:
- II.- Memoria Justificativa
- III.- Memoria Vinculante

Anexo: Documentos Informativos: fichas catastrales

DOCUMENTO 2: NORMATIVA

DOCUMENTO 3: ESTUDIO ECONOMICO.

DOCUMENTO 4: PLANOS

- I.- Planos de información.
- II.- Planos de ordenación.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR UR. CON- 9 DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABRERIZOS (SALAMANCA).

PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL SECTOR URBANISTICO UR.CON-9 DE CABRERIZOS

INDICE GENERAL:

DOCUMENTO 1: MEMORIA

0.- Antecedentes

I.- Memoria Informativa:

- I.1 .- Situación y delimitación.
- I.2 .- Topografía.
- I.3 .- Otras características naturales.
- I.4 .- Estructura de la propiedad
- I.5 .- Dotaciones urbanísticas existentes.
- I.6 .- Otros usos del suelo existentes.
- I.7 .- Determinaciones relevantes de los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.
 - I.7.1 .- De las Normas Subsidiarias.
 - I.7.2 .- De la Ley y Reglamento de Castilla y León.
 - I.7.2.1 .- Calificación urbanística.
 - I.7.2.2 .- Reserva de suelo para los servicios urbanos del Sector.
 - I.7.2.3 .- Reserva de suelo para las vías públicas del Sector.
 - I.7.2.4 .- Reserva de suelo para los espacios libres públicos del Sector.
 - I.7.2.5 .- Reserva de suelo para los equipamientos del Sector.
 - I.7.2.6 .- Determinación del aprovechamiento medio.
 - I.7.2.7 .- División del Sector en dos o mas ámbitos de gestión urbanística integrada.
- I.8 .- Repercusión de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
- I.9 .- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigente.
- I.10.- Elementos que deben conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

II.- Memoria Justificativa

- II.0.- Estudio de consecuencias Sociales y Económicas.
- II.1.- Calificación urbanística.
- II.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.
- II.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del sector.
- II.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector.
- II.5.- Reservas de suelo para los equipamientos del sector
- II.6.- Determinación del aprovechamiento medio.
- II.7.- Plan de etapas

III.- Memoria Vinculante

- III.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales (Normas Subsidiarias), así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

III.2.- Relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

III.3.- Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Anexo: Documentos Informativos

DOCUMENTO 2: NORMATIVA

CAPITULO I.- Normas generales.

CAPITULO II.- Ordenanzas de la edificación y usos del suelo.

Ordenanza 1ª.- Unidades básicas residenciales

Ordenanza 2ª.- Equipamientos públicos

Ordenanza 3ª.- Servicios urbanos.

Ordenanza 4ª.- Espacios libres públicos.

DOCUMENTO 3: ESTUDIO ECONOMICO.

3.1.- Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

3.2.- Honorarios profesionales

3.3.- Resumen de costes en el proceso de urbanización

3.4.- Viabilidad económica. Informe de sostenibilidad económica

DOCUMENTO 4: PLANOS

I.- Planos de información.

P.I.1 . - Situación

P.I.2 . - Topografía

P.I.3 a y b . – Características naturales y estructura de la propiedad

P.I.4 a y b . – Usos y dotaciones urbanísticas existentes

II.- Planos de Ordenación.

P.O.01a y b - Cesiones y delimitación de la Unidad de Actuación.

P.O.02 a y b - Estructura del suelo, alineaciones y rasantes.

P.O.03 a y b - Sevicios urbanos. Abastecimiento de agua.

P.O.04.a y b - Servicios urbanos. Baja tensión y alumbrado público.

P.O.05 a y b - Servicios urbanos. Aguas pluviales.

P.O.06 a y b - Servicios urbanos. Alcantarillado

P.O.07 - Secciones tipo de viales.

DOCUMENTO 1: MEMORIA

DOCUMENTO 1: MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

La redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior es iniciativa de la Asociación de Propietarios del Sector urbanístico UR.CON-1, representados por Don Francisco Blázquez Fernández, en calidad de presidente.

La revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Cabrerizos, RNSC, señalan a los terrenos incluidos dentro del Plan Especial UR.CON-1, como terrenos que necesitan la tramitación de un Plan Especial sobre todo el ámbito de la unidad.

En el Apartado 1.2. de la RNSC, *Detección de áreas problemas*, se menciona que en la zona sur del término nos encontramos con los mayores problemas urbanísticos.

Se reproducen los párrafos citados de la RNSC, páginas 40 y 41:

ALDEHUELA DE LOS GUZMANES. U.Ur.-14 y 15, UR.CON.-1, 2 y 9. Esta zona, al igual que la anterior, ha sufrido parcelaciones en zonas concretas que han llegado a crear zonas con un nivel de consolidación que hacen que su recuperación como zonas de protección agrícolas es muy difícil. La presente revisión pretende la coordinación de este interés con el de la calificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Para ello se clasifica el sector como urbanizable, teniendo como fin su remodelación y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado, de baja densidad, con la perduración del uso como huertas. Esto se consigue con bajos porcentajes de ocupación. Se clasifican como suelo urbano por consolidación dos zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo). Los sectores U.Ur.-14 y U.Ur-15 crearán una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

Si no se procede a ordenar todo el sector, llegará un momento en que cualquier tipo de actuación sea tan difícil de realizar que su imposibilidad de lugar a una zona muy degradada, pudiendo haber sido una de las reservas residenciales de baja densidad en el área metropolitana de Salamanca.

Los sectores U.Ur.-14 y U.Ur-15 crearán una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

El Plan Especial de Reforma Interior, pretende establecer las determinaciones de ordenación detallada del sector UR.CON-1 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos.

Dicho sector queda definido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos y en la reciente información de la exacta delimitación del mismo por parte del Ayuntamiento.

Pretende establecer, en concreto, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 128 del RUC y L mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 148, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

En base a los citados artículos, las determinaciones escritas se recogen fundamentalmente en dos documentos independientes que denominaremos respectivamente Memoria informativa y Memoria justificativa, además de otro de carácter vinculante denominado Memoria vinculante donde se recoge de manera clara y concisa la justificación de que los objetivos y propuestas del PERI se ajustan, tanto a las especificaciones que le son de aplicación de las Normas Subsidiarias en vigor, como de la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La primera recoge las determinaciones especificadas en el artículo 136.2.a del R.U.C y L. y la segunda, aparte de las determinaciones especificadas en el artículo 128.2, recoge también las especificadas en el artículo 136.1.

Además de estos dos documentos, se plantea otro denominado Normativa, donde se recogen las determinaciones escritas del PERI a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.

Por último, y aparte de los planos tanto de información como de ordenación donde se recogen gráficamente las determinaciones y propuestas de la ordenación, se acompaña otro documento denominado Estudio económico, donde se recogen las determinaciones del PERI sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de los edificios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

I .- MEMORIA INFORMATIVA.

I.1 .- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN.-

El sector UR.CON-1 objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, queda situado y delimitado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales aprobadas con fecha 30 de Noviembre de 1995 y publicadas en el BOCyL el 12 de Junio de 1996.

Dicho sector tiene, según la citada Revisión de las Normas, una superficie de 5 Hras. (50.000 m2.) siendo su superficie después realizar una medición real del sector y de la delimitación exacta facilitada por el Ayuntamiento a instancias del equipo redactor, de 73.643 m2.

Los terrenos objeto del presente Plan se encuentran situados en la zona denominada “ La Aldehuela de los Guzmanes” y queda delimitado de la forma siguiente:

- Al Norte, Término municipal de Salamanca.
- Al Sur, Sector de suelo urbanizable U.Ur -14 del municipio de Cabrerizos.
- Al Este, Sector de suelo urbanizable U.Ur -17 y Urbanización “Las Dunas “ del municipio de Cabrerizos.
- Al Oeste, Sector de suelo urbanizable U.Ur -14 y sector de suelo no urbanizable con protección agrícola “ Granja escuela”, del municipio de Cabrerizos.

I.2 .- TOPOGRAFÍA.-

Los terrenos objeto del Plan son sensiblemente horizontales. En el plano P.I.02 se recogen las curvas de nivel del terreno.

I.3 .- OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Los terrenos objeto del presente Plan se encuentran situados en la zona denominada “ La Aldehuela de los Guzmanes” en la zona norte de la planicie típica de los márgenes del río Tormes, que forma un meandro que delimita toda la zona de la Aldehuela.

Es una zona muy próxima al término municipal de Salamanca, con un interés agrícola reconocido en las vigentes normas, pero que ha sufrido parcelaciones en zonas concretas que han llegado a crear un nivel de consolidación muy alto, que hace que su recuperación como zonas de protección agrícola sea muy difícil.

I.4 .- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Todas las parcelas que forman el Sector objeto del Plan , pertenecen al término Municipal de Cabrerizos, . En el plano P.I.03 quedan reflejadas las distintas parcelas.

De acuerdo con los datos catastrales, existentes en la actualidad, tenemos las propiedades siguientes:

Propietario	Domicilio	DNI	Parcela	Referencia catastral	Superficie Catastro m2	Superficie real aportado m2	Porcentaje %
Ripoll Alonso Ramón	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-1, Cabrerizos 37193 Salamanca	07823805-X	1	8882902TL7388S0001JR	4.781,00	4.936,60	6,703%
Caballero Corral Isabel	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-2, Cabrerizos 37193 Salamanca	07775767-L	2	9082902TL7398S0001WI	3.926,00	4.136,00	5,616%
García García Fabian	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-3, Cabrerizos 37193 Salamanca		3	8882901TL7388S0001IR	3054	3.045,40	4,135%
Caballero Corral Felisa	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-4, Cabrerizos 37193 Salamanca	07741812-N	4	9082903TL7398S0001AI	3926	3.965,20	5,384%
López Hernández M. Antonio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª- 5, Cabrerizos 37193 Salamanca		5	8882903TL7388S0001ER	550	579,30	0,787%
Hernández Berrocal Pedro J.	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-5D, Cabrerizos 37193 Salamanca	52412981-Y	5D	8882906TL7388S0001UR	546	538,90	0,732%
López Hernández Marisol	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-5T, Cabrerizos 37193 Salamanca	70876994-X	5T	8882907TL7388S0001HR	546	709,20	0,963%
Caballero Corral Prudencio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª- 6, Cabrerizos 37193 Salamanca	07749081-J	6	9082904TL7398S0001BI	3.926,00	3.801,80	5,162%
Bastida Martín Leocadia	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-7, Cabrerizos 37193 Salamanca	07758644-P	7	8882904TL7388S0001SR	2472	2.405,70	3,267%
Blásquez Fernández Francisco	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-8, Cabrerizos 37193 Salamanca	70787597-Z	8	9082905TL7398S0001YI	925	1.035,50	1,406%
Briz	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-9, Cabrerizos 37193 Salamanca		9	8882905TL7388S0001ZR	1825	1.784,50	2,423%
Sánchez Mas Jesús Luis	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-10, Cabrerizos 37193 Salamanca	07570196-E	10	9082906TL7388S0001GR	1.390,00	1.379,60	1,873%
Alfaráz Martín Vicente	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-12_14 Cabrerizos 37193 Salamanca		12_14	9082907TL7398S0001QI	13.265,00	5.608,50	7,616%
Herrero del Rey Sagrario	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-16, Cabrerizos 37193 Salamanca		16	9082912TL7398S0001LI	3.010,00	3.254,70	4,420%
Macías Macías Baltasar	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-18, Cabrerizos 37193 Salamanca	07810878-D	18	9082914TL7398S0001FI	932,00	1.013,80	1,377%
Macías Macías José Manuel	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-20, Cabrerizos 37193 Salamanca	07849837-Y	20	9082915TL7398S0001MI	930	958,10	1,301%
Macías Macías Mª Isabel	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-22, Cabrerizos 37193 Salamanca	07834359-F	22	9082916TL7398S0001OI	960	970,00	1,317%
Rodríguez González Marina	DS Aldehuela- CM Rio 2ª- 24, Cabrerizos 37193 Salamanca		24	9082917TL7398S0001KI	960	975,90	1,325%

Propietario	Domicilio	DNI	Parcela	Referencia catastral	Superficie Catastro m2	Superficie real aportado m2	Porcentaje %
Martín González Pedro M.	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-26, Cabrerizos 37193 Salamanca	07737667-F	26	9082918TL7398S0001RI	1000	1.003,40	1,363%
Pérez Pérez José Antonio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-28, Cabrerizos 37193 Salamanca		28	9082919TL7398N0001DM	1000	1.000,70	1,359%
Muñoz Macías Moisés	DS Aldehuela- CM Rio 2ª- 30, Cabrerizos 37193 Salamanca		30	9082920TL7398S0001KI	1.000,00	1.000,30	1,358%
Macías Pérez Gonzalo	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-32, Cabrerizos 37193 Salamanca		32	9082922TL7398S0001DI	1000	947,80	1,287%
Pérez Pérez José Antonio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-32D, Cabrerizos 37193 Salamanca		32D	9082921TL7398S0001RI	1000	1.081,30	1,468%
Pérez Mateos Aurora Santos Rodríguez Cándido	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-34, Cabrerizos 37193 Salamanca DS Aldehuela- CM Rio 2ª-34D, Cabrerizos 37193 Salamanca	07676028-P	34 34D	9082924TL7398S0001II 9082923TL7398S0001XI	575 575,00	595,10 576,20	0,808% 0,782%
Ramos Moro Ventura	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-36, Cabrerizos 37193 Salamanca		36	8982401TL7388S0001ER	1.000,00	1.008,50	1,369%
Cejuela Benito Constanancio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-38, Cabrerizos 37193 Salamanca	07587698-?	38	8982407TL7388S0001AR	1.000,00	991,30	1,346%
Hernández Martín Agustín	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-40, Cabrerizos 37193 Salamanca		40	8982406TL7388S0001WR	1.117,00	1.141,30	1,550%
Juanes Hernández Rogelio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-42, Cabrerizos 37193 Salamanca		42	8982405TL7388S0001HR	1079	1.187,80	1,613%
Juanes Hernández Rogelio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-42D, Cabrerizos 37193 Salamanca		42D	8982404TL7388S0001UR	692	687,50	0,934%
Hernández Antón Santiago	DS Aldehuela- CM Rio 2ª- 44, Cabrerizos 37193 Salamanca	07799990-T	44	8982403TL7388S0001ZR	660	671,70	0,912%
Asensio Martín Francisco	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-46, Cabrerizos 37193 Salamanca	11358161-W	46	8982402TL7388S0001SR	1008	996,70	1,353%
Castaño Martín Emilio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-48, Cabrerizos 37193 Salamanca		48	9082931TL7398S0001ZI	1263	1.119,00	1,519%
Martín Herrero Avelino	DS Aldehuela- CM Rio 2ª- 50, Cabrerizos 37193 Salamanca		50	9082932TL7398S0001UI	1.000,00	1.037,80	1,409%
Iglesias Blanco Manuel E.	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-52, Cabrerizos 37193 Salamanca	07805497-X	52	9082933TL7398S0001HI	1105	1.097,50	1,490%
Acera Robles Jerónimo	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-54, Cabrerizos 37193 Salamanca	07762570-R	54	9082934TL7398S0001WI	3520	3.681,50	4,999%

Propietario	Domicilio	DNI	Parcela	Referencia catastral	Superficie Catastro m2	Superficie real aportado m2	Porcentaje %
Acera Robles Jerónimo	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-56, Cabrerizos 37193 Salamanca	07762570-R	56	9082935TL7398S0001AI	889	1.032,30	1,402%
Vicente Hernández Enrique P.	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-58, Cabrerizos 37193 Salamanca	07740962-J	58	9082936TL7398S0001BI	1.200,00	1.199,00	1,628%
Pascual Desideria	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-60, Cabrerizos 37193 Salamanca		60	9082937TL7398S0001YI	800,00	831,40	1,129%
Turrión Gallego Eladio	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-62, Cabrerizos 37193 Salamanca	07755697-M	62	9082938TL7398S0001GI	1.140,00	1.093,80	1,485%
López Rodríguez Serafín	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-64, Cabrerizos 37193 Salamanca	07729819-W	64	9082939TL7398S0001QI	1.396,00	1.450,70	1,970%
Pérez González F. Javier	DS Aldehuela- CM Rio 2ª-64D, Cabrerizos 37193 Salamanca	07826790-M	64D	9082926TL7398S0001EI	504	542,90	0,737%
Granja Escuela	Pol 501 Parcela 5022, Aldehuela Cabrerizos 37193 Salamanca	7.405.886-R	Granja Escuela	37067A501050220000AM		190,60	0,259%
Vial	Camino de la Aldehuela Cabrerizos 37193 Salamanca		Camino de la Aldehuela			771,20	1,047%
Vial	Camino Rio Segunda Cabrerizos 37193 Salamanca		Camino Rio Segunda			2.991,10	4,062%
Vial	Vial 1		Vial 1			710,20	0,964%
Vial	Vial 2		Vial 2			734,00	0,997%
Vial	Vial 3		Vial 3			971,00	1,319%
Vial	Calle Peatonal		Peatonal			200,70	0,273%
						73.643,00	100,000%

I.5 .- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.-

Dada la situación del sector, con un alto grado de consolidación, éste cuenta con los servicios mínimos urbanísticos de alcantarillado, agua y red eléctrica. Estas infraestructuras se han resuelto con sondeos y fosas sépticas individuales.

Según la información del Ayuntamiento, existe un proyecto de redes, titulado *“Proyecto de conexión de las redes municipales de distribución de agua y alcantarillado de aguas residuales a los sectores de suelo urbano por consolidación (UR. CON) en Cabrerizos (Salamanca)”*, redactado por el ingeniero Francisco Ledesma García, en noviembre de 2.008, y aprobado por Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2.008.

Además, se publicó con fecha 7 de Octubre de 2009 en el BOP, el *“Procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación, de las obras de conexión de redes municipales de distribución de agua y alcantarillado de aguas residuales en el municipio de Cabrerizos (FCL 2009/2010) (Nº DE OBRA 283) (TRAMITACIÓN URGENTE)”*. Actualmente se están ejecutando las obras, lo que permitirá dotar a estos sectores de la conexión a la red de alcantarillado y acometida de agua.

Los transformadores situados en el sector han dado servicio, de energía eléctrica, a las edificaciones existentes. En el proyecto de urbanización se evaluará la necesidad de ampliar estos centros o crear nuevos, en función de las necesidades y de las exigencias de la compañía suministradora.

I.6 .- OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.

El sector objeto de este plan está formado por parcelas ya consolidadas, que constan de edificaciones de uso residencial, basadas en viviendas unifamiliares aisladas y construcciones auxiliares como garajes, piscinas... Solo la parte de la parcela “Granja escuela” consta de una nave dedicada a la explotación agrícola, tal y como queda reflejado en el plano I-04 (Usos y dotaciones urbanísticas existentes.) Existen dos ejes principales, uno, que delimita el término municipal de Salamanca con el de Cabrerizos, Camino de la aldehuela, por el que se accede al sector, a través de otro vial que lo atraviesa de norte a sur, Camino Río segunda y que termina en el sector de suelo urbanizable U.Ur-14.

I.7 .- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES.

I.7.1.- De las Normas Subsidiarias:

La RNSC, señalan a los terrenos incluidos dentro del presente Plan Especial, UR.CON-1, como terrenos que necesitan la tramitación de un Plan Especial sobre todo el ámbito de la unidad.

En las páginas 40 y 41 de la RNSC se detectan áreas de problema en el término municipal, justificándose la clasificación del suelo en la zona de la Aldehuela de los Guzmanes fijándose el planeamiento de segundo grado. En las zonas de suelo urbano por consolidación, UR.CON se prevee la redacción de un Plan Especial de reforma Interior. Se reproducen los párrafos citados:

ALDEHUELA DE LOS GUZMANES. U.Ur.-14 y 15, UR.CON.-1, 2 y 9. Esta zona, al igual que la anterior, ha sufrido parcelaciones en zonas concretas que han llegado a crear zonas con un nivel de consolidación que hacen que su recuperación como zonas de protección agrícolas es muy difícil. La presente revisión pretende la coordinación de este interés con el de la calificación actual como suelo no urbanizable de protección agrícola. Para ello se clasifica el sector como urbanizable, teniendo como fin su remodelación y el hacer compatible un cierto uso residencial limitado, de baja densidad, con la perduración del uso como huertas. Esto se consigue con bajos porcentajes de ocupación. Se clasifican como suelo urbano por consolidación dos zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del Suelo). Los sectores U.Ur.-14 y U.Ur-15 crearán una franja de 100 metros paralela a la margen del río como espacios libres de protección paisajística, considerándose todo apto para urbanizar a los efectos de equidistribución.

Con independencia de las previstas en la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León (Septiembre 2008) y el Reglamento (Agosto 2009), en las cuestiones que no contradigan a la ley, los determinantes o parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de éste Plan Especial de reforma Interior, son los que al mismo hacen referencia la RNSC en el apartado correspondiente a la normativa para suelo urbano, urbano por consolidación. A continuación se recoge dicha normativa:

Usos	Residencial
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada.
Altura máxima	2 plantas y/o 7 metros. Planta Bajo cubierta.
Parcela mínima	<ul style="list-style-type: none"> - La existente reconocida por el Ayuntamiento mediante certificado de consolidación. - La reconocida por el Plan Especial que se redacte, en base a los planos de parcelas y edificaciones existentes, que se marcan en el anexo 7 de la presente revisión de las NNSS.
Edificabilidad Máxima en parcela	0,50 m ² / m ² .
Retranqueos	3 metros a todos los linderos.
Ocupación máxima	<ul style="list-style-type: none"> - La existente y reconocida por el Ayuntamiento - 30% en las parcelas no edificadas.
Planeamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Plan Especial de reforma Interior. Proyecto de urbanización.
Superficie	La Revisión de las NN SS señala en Normativa que la superficie del sector es de 5 Ha y en memoria justificativa de 70.768 m ² . La superficie del sector, después de realizar una medición real es de 73.643 m ² .

I.7.2.- De la Ley y Reglamento de Castilla y León.-

De acuerdo con lo especificado en el Artículo 146 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Plan Especial de Reforma Interior pretende la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión de suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad y la resolución de los problemas de circulación.

En consecuencia, las determinaciones y documentación que debe contener, son las definidas en el artículo 146.5.b del RUCyL y, en definitiva, de acuerdo con la Disposición Transitoria tercera, apartado b, del RUCyL, en los municipios en los que al entrar en vigor este decreto, el Instrumento de planeamiento general aún no esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo, Septiembre 2008) el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será:

b) En suelo urbano incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen de suelo urbano no consolidado. Por otra parte habrán de tenerse en cuenta los apartados 2.c, 2.d y 2.e del artículo 122 del RUCyL por lo que la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector no podrá superar los 5.000 m² por hectárea (apartado 2.c) y el número máximo y mínimo de viviendas edificables que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea (apartado 2d). Sin embargo, con la nueva Ley en vigor, desde septiembre de 2008, de medidas sobre urbanismo y suelo, según el artículo 36.1.c.3º la

densidad de población y edificación estará comprendida entre 10 y 30 viviendas, y hasta 5000 m² edificables, al tratarse Cabrerizos de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.

Artículo 122, punto 2 del RUCyL:

- c) Densidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector. Este parámetro no puede superar 5000 m² por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis.*
- d) Sólo para los sectores con uso predominante residencial, densidades máxima y mínima de población, o números máximos y mínimos de viviendas edificables por cada hectárea que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis.*
- e) Índice de integración social o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas de protección pública, con un mínimo del 30% y un máximo del 80%. No obstante de forma excepcional y justificada las Normas podrán:
1º. En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.*

Por lo tanto, las determinaciones serán las del artículo 128, en base al cual, la ordenación detallada comprenderá al menos las siguientes determinaciones:

I.7.2.1.- Calificación urbanística.

Esta debe hacerse respetando las reglas y criterios establecidos en el art. 103 del Reglamento, de acuerdo con el cual, la edificabilidad se expresará en metros cuadrados edificables con independencia del uso previsto.

Para ello, hay que multiplicar la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados sumarlos a la superficie edificable en el uso predominante.

Además, por una parte, el aprovechamiento del subsuelo no excederá del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones

El artículo 127, señala que la calificación urbanística comprende la asignación de un uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse como prohibido.

En nuestro caso, puesto que solo hay un tipo de calificación urbanística, residencial, tipología de vivienda unifamiliar aislada, no da lugar a la asignación de un coeficiente de ponderación, manteniéndose la unidad para el único uso. La justificación queda recogida en el apartado II.1 de la Memoria Justificativa.

I.7.2.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.

Todas las parcelas quedarán dotadas de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, previsión para el acceso a las telecomunicaciones y pavimentación hasta el límite de las parcelas.

De estas infraestructuras, las ya concretadas en el presente Plan, vienen reflejadas en los planos: PO.03, PO.04, PO.05, PO.06, quedando pendiente la red de acceso a las telecomunicaciones que serán recogidas en el correspondiente proyecto de urbanización, una vez definidas las previsiones que precisan los posibles operadores.

Los trazados de los distintos servicios urbanos exigibles por las Normas Subsidiarias se han efectuado teniendo en cuenta lo que dichas Normas preceptúan y que habrán de desarrollarse y tenerse en cuenta en los futuros proyectos de urbanización.

En este sentido, las Normas Subsidiarias Municipales establecen lo siguiente:

- a) Red de abastecimiento de aguas y redes de riego.**

La dotación mínima de agua potable será de 150 litros/ habitante/ día.

El agua para riego y otros usos se calculará a tenor de las características de la ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Deberá demostrarse documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal, manantial o pozo propio. En todo caso la captación deberá acompañarse de un análisis químico y bacteriológico de las aguas así como un certificado de aforo realizado por organismo oficial competente.

b) Condiciones de servicio de evacuación de aguas residuales.

Se exigirá una red de alcantarillado unitaria o separativa en función de las características del terreno y ordenación.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que para la dotación de agua, además del previsto para el riesgo, otros usos, aguas pluviales y las provenientes de la escorrentía del terreno.

Las aguas residuales verterán al colector de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

No se admitirá el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de redes de saneamiento cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- *velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3 m/seg.*
- *Cámaras de descarga automáticas en cabeceras.*
- *Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante.*
- *Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres públicos.*

c) Red de distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las líneas de alta tensión se ajustarán a los reglamentos electrotécnicos de alta tensión pudiéndose ser aérea o subterránea, siendo obligatoriamente enterrado en terrenos urbanizados o en procesos de urbanización.

Los centros de transformación de emplazarán en terrenos de propiedad privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter t edificación de la zona en que se enclave sin invadir espacios de uso público.

d) Red de alumbrado público.

Cumplirán lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente y la Instrucción de Alumbrado editada por el desaparecido Ministerio de la Vivienda, hoy MOPU.

Las redes serán subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A estos efectos el nivel de iluminación mínimo a una altura de 1,5 del pavimento será:

- *10 lux en vías principales*
- *7 lux en vías secundarias.*

La instalación de alumbrado público deberá ser obligatoriamente dotada de un doble sistema de regulación de intensidades mediante un equipo automático.

e) Pavimentación.

El tipo de pavimentación (firme rígido o flexible) será adecuado al tipo de tránsito (velocidad y tonelaje).

No se acometerán obras de urbanización sin estar funcionando las redes de abastecimiento de agua y saneamiento a no ser que se realicen conjuntamente.

Se tomarán como materiales base para las obras de pavimentación de calles los siguientes:

- *calzadas de solera de hormigón H-200 de 20 cm de espesor.*
- *Aceras definidas por bordillos de hormigón prefabricado y pavimento de terrazo rasurado, del tipo fijado por el Ayuntamiento.*
- *El radio mínimo de giro a la altura de los bordillos será de 6 metros.*
- *La anchura mínima de las calles en el casco y ensanches del casco será de 9 metros con 6 metros de calzada.*

Así mismo, la red viaria debe cumplir el Decreto 217/2001, de 31 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León. En el apartado II.2.e) de la memoria justificativa se fijan los criterios a cumplir en el proyecto de urbanización

I.7.2.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del sector.

El artículo 128.2.c, establece:

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 104:

2.- 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 tipos de vehículos.

3.a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

3.b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta un 50%, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes al sector.

La justificación de estas reservas, teniendo en cuenta el artículo citado, queda reflejado en el apartado II.3 de la memoria justificativa.

I.7.2.4.- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector.

El artículo 128.2.d) 1º, establece:

d) La Reserva de suelo para los espacios libres públicos del sector, en suelo urbano no consolidado será de 10 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

Estos espacios, deben cumplir las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 del Reglamento, de acuerdo con los cuales, la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

2.a) Debe garantizarse su adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

2.b) Al tratarse de un sector de uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

3.) En los sectores de suelo urbano no consolidado pueden admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

3.a) A equipamiento público, tanto para sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y aporta el compromiso de construcción suscrito por la administración competente.

3.b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 m².

I.7.2.5.- Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector

El artículo 128.2.e) 1º, establece:

d) La Reserva de suelo para equipamientos públicos del sector, en suelo urbano no consolidado será de 10 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

Estos espacios, deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado 3 del artículo 106 del Reglamento, de acuerdo con los cuales, la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

3.) En los sectores de suelo urbano no consolidado, cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para sistema local de equipamiento público:

3.a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas posibles.

3.b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración

establecidas en la legislación del estado.

I.7.2.6.- Determinación del aprovechamiento medio.

El Plan debe determinar el aprovechamiento medio, artículo 128.2.f) dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

Este artículo, establece la forma de determinar el aprovechamiento medio, que para el suelo urbano no consolidado que nos ocupa, se determina dividiendo el aprovechamiento total del sector entre la superficie total del sector conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

I.7.2.7.- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada

El artículo 128.2.g, establece:

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108.

Dada la escasa superficie del Sector, este se desarrolla de modo que constituya todo él una única Unidad de actuación.

I.8 .- REPERCUSIÓN DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS.

Partiendo del alto grado de consolidación del sector y las dificultades que conllevaría realizar una ordenación distinta, la solución adoptada consiste en mantener todos los viales existentes en la actualidad, ampliando la anchura, que dan acceso a las distintas parcelas y abrir dos calles de nueva apertura que permiten el acceso a parcelas existentes y a otras nuevas derivadas de posibles segregaciones.

Los viales existentes que se mantienen son:

- *Camino de la Aldehuela:* Es el vial oeste – este, que establece el límite con el término municipal de Salamanca. Se amplía hasta una anchura de 9 metros.
- *Camino Río Segunda :* Es el trazado norte-sur , que discurre desde el camino de la aldehuela hasta el sector de suelo urbanizable UR. 14. La mayoría de las parcelas recayentes a este vial ya se han retranqueado en torno a 70 cm, consolidando la alineación. La anchura del vial se ampliará a 9 metros, excepto una zona que será de 10 metros ya existente en la actualidad.
- *Vial 1 :* Tiene un trazado oeste-este, y parte del Camino Río Segunda. Se amplía hasta una anchura de 6 metros.
- *Vial 2 :* Paralelo al vial 1, tiene un trazado oeste-este, y parte del Camino Río Segunda. Se amplía hasta una anchura de 6 metros.
- *Calle peatonal:* Conecta el vial 1 con el vial 2, manteniendo la anchura actual de 3 metros.

- *Vial 3* : Parte del Camino Río Segunda en dirección este- oeste. Se regulariza la alineación existente consiguiendo una alineación recta, con una anchura de 5,5 metros aproximadamente. Dicho vial linda con el sector de suelo urbanizable U.R. 14, que ampliará esta calle con una anchura suficiente, en el momento que se urbanice.

Los viales de nueva apertura son:

- *Vial de nueva apertura 1*: Se inicia desde el camino río segunda, en dirección oeste- este, conectando con el sector de suelo urbanizable U.R. 17. Su anchura es de 6 metros.
- *Vial de nueva apertura 2*: Une el vial 1 con el vial 2, creando una malla cerrada, evitando los fondos de saco y las rotondas.

En consecuencia se ha tratado de ajustar al máximo las alineaciones propuestas con los siguientes criterios:

- Respetar las edificaciones existentes
- Partiendo del eje de camino, ampliar la calle hasta la anchura convenida en la misma distancia a cada uno de los lados
- Dado el alto grado de consolidación del sector y la condición ineludible del plan de mantener el trazado viario por los caminos existentes, se da una anchura mínima al camino principal de 9 metros cumpliendo así, con las condiciones de aproximación a los edificios, del Documento Básico SI, seguridad en caso de incendios.
- La vía principal, Camino Río Segunda, tendrá una anchura de calzada de 6 metros y 1,5 metros de acera a ambos lados. Todas las calles secundarias del sector tendrán un carácter peatonal, sin diferencia de nivel entre calzada y acera, con acceso prácticamente exclusivo para vehículos de residentes, debido a que la ubicación del sector le confiere un tránsito de población, ajena a los residentes, muy limitada, al no ser una zona de paso.
- El radio mínimo en tramos curvos será de 5,3 metros, cumpliendo con el documento básico SI. (Seguridad contra incendios)

Las alineaciones de toda la red viaria, se definen en el plano de proyecto: PO.02 "Estructura del suelo, alineaciones y rasantes".

Así mismo, se pretende adaptar la red viaria al Decreto 217/2001, de 31 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León

I.9 .- EL GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIORMENTE VIGENTE.

Los instrumentos de planeamiento anteriormente vigentes, corresponden a las Normas Subsidiarias y a la Revisión de dichas Normas actualmente vigentes. En las Normas Subsidiarias calificaban esta zona de la Aldehuela de los Guzmanes, como protección agrícola. Sin embargo, su revisión contempla que esta zona a sufrido parcelaciones en zonas concretas que han llegado a crear zonas con un nivel de consolidación que hace que su recuperación como zonas de protección agrícola sea muy difícil, por ello las clasifica como suelo urbano por consolidación.

I.10.- ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.

El único yacimiento arqueológico en el término municipal conocido en el lugar denominado "La flecha" con coordenadas 58 47 / 05 34 45, meridiano E/W, emitido por la unidad técnica del Servicio Territorio de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Por lo tanto no afecta al ámbito de este sector.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.0.- ESTUDIO DE CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.

El presente PERI pretende resolver el problema que plantea la existencia de viviendas unifamiliares que formando núcleo de población, se han generado de forma ilegal. De tal forma, que considerando el sector como urbano carece de las infraestructuras lógicas para este tipo de suelo.

Con la aportación económica de los propietarios de las parcelas incluidas en este sector, se pretende conseguir la dotación de unos servicios correctos, dentro de lo posible, como consecuencia de la limitación existente, debido a los elementos constructivos físicos que conforman las vallas de las distintas parcelas, tanto en su separación con la vía pública como de ellos entre si.

Con las obras de urbanización a realizar una vez aprobado el PERI, quedarían garantizados los intereses de la población afectada, al quedar dotado el sector de unas infraestructuras acordes con el grado de consolidación y sin alterar excesivamente las delimitaciones de sus propiedades actuales.

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

De la información urbanística se han deducido los condicionantes físicos del Sector: delimitación, construcciones existentes, topografía, condicionantes de las Normas Subsidiarias, condicionantes de la Ley y Reglamento de Castilla y León, etc...

El objetivo principal de la actuación es la ampliación de la capacidad de la red viaria en todo el ámbito de la unidad, manteniendo en lo posible, el trazado actual, debido al alto grado de consolidación existente y cuantificar las reservas y cesiones previstas en suelo urbano no consolidado para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

Dicho objetivo se pretende conseguir de acuerdo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos y concretamente del sector UR.CON-1, urbano no consolidado sin ordenación detallada. En el artículo 128 del RUCyL se fijan, en concreto, todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en él, mediante los correspondientes documentos establecidos en los artículos 148, 136.1 y 136.2 del Reglamento.

La redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior responde fundamentalmente a la consecución de los siguientes

Objetivos:

- Cumplir con la exigencia legal de redactar para su aprobación el instrumento de planeamiento de desarrollo, Plan Especial de Reforma Interior, para establecer las determinaciones de ordenación detallada en el sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada que nos ocupa.
- Esto supondrá el primer paso para llegar al objetivo final de realizar las obras de edificación previo los pasos intermedios de Proyecto de actuación, reparcelación, proyecto de urbanización y realización de las obras correspondientes a dicho proyecto.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad, descongestión del suelo urbano, mediante calles más amplias y mejorar los problemas de circulación.
- Ampliar la red viaria actual, hasta un ancho mínimo de 9 metros en el vial principal dando continuidad con el sector U.Ur-14 y 6 metros en las calles secundarias. Crear dos vías de nueva apertura de seis metros de ancho, una de las cuales conectara con el sector U.R. 17 y la otra unirá los viales 1 y 2, consiguiendo una malla cerrada.
- Crear el trazado y conexión de la salida de la red de alcantarillado, procurando no afectar a las

propiedades consolidadas.

- Existe un convenio con el Ayuntamiento, para la adquisición de terrenos dedicados a espacios libres públicos y equipamientos, mediante compensaciones económicas sustitutivas.

Con el fin de conseguir los objetivos mencionados, la ordenación se plantea bajo los siguientes **criterios**:

- El trazado de las vías rodadas del sector, se basa en mantener el trazado que espontáneamente se ha desarrollado sin ningún tipo de planeamiento.

II.1.- Calificación urbanística.

Las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, fijan el uso predominante del sector el de vivienda unifamiliar aislada, y como único uso con aprovechamiento lucrativo, por lo que el coeficiente de ponderación es la unidad.

Respetando las reglas del artículo 103 y considerando un índice de edificabilidad máxima por parcela de 0,5 m²/m², el aprovechamiento total del sector es:

Superficie de terreno para viviendas: 64.101,40 m²
 Superficie edificable: 64.101,40 x 0,50 = 32.050,70 m².
 Único uso del sector: vivienda unifamiliar aislada. Coeficiente de ponderación: 1
 Aprovechamiento del sector: 64.101,40 x 0,50 = 32.050,70 m².

Aprovechamiento total del sector: 32.050,70 m².

Además se permite el aprovechamiento del subsuelo en un máximo del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones que no contabilizarán, lo que supone un máximo de 0,20 x 32.050,70 = 6.410,14 m².

La ordenación propuesta se recoge en los planos de este proyecto, denominados:

P.O.01a y b - Cesiones y delimitación de la Unidad de Actuación.
 P.O.02 a y b - Estructura del suelo, alineaciones y rasantes.
 P.O.03 a y b - Servicios urbanos. Abastecimiento de agua.
 P.O.04.a y b - Servicios urbanos. Baja tensión y alumbrado público.
 P.O.05 a y b - Servicios urbanos. Aguas pluviales.
 P.O.06 a y b - Servicios urbanos. Alcantarillado
 P.O.07 - Secciones tipo de viales.

La calificación pormenorizada del suelo prevista en el Plan es la siguiente:

- Red viaria : 9.520,10 m²
- Unidades básicas residenciales, (vivienda unifamiliar aislada) : 64.101,40 m²
- Dotacional, servicios urbanos: 21,50 m²

Las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos, se justificarán más adelante por existir en otras zonas de suelo urbano, o mediante compensación económica sustitutiva

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, tanto de terreno como de edificabilidad, se contiene en el cuadro resumen de la memoria vinculante.

II.2.- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.

Todas las parcelas quedarán dotadas de abastecimiento de agua potable, agua para riego, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, previsión para el acceso a las telecomunicaciones y pavimentación hasta el límite de las parcelas.

De estas infraestructuras, las ya concretadas en el presente Plan, vienen reflejadas en los planos: PO.03, PO.04, PO.05 y PO.06, quedando pendiente la red de acceso a las telecomunicaciones que serán recogidas en el correspondiente proyecto de urbanización, una vez concretadas las previsiones que precisan los posibles operadores.

Los trazados de los distintos servicios urbanos se han efectuado teniendo en cuenta lo que dichas Normas preceptúan y que habrán de desarrollarse y tenerse en cuenta en los futuros proyectos de urbanización.

Se ha previsto una parcela de uso dotacional, parcela A, para la colocación del transformador eléctrico.

a) Red de abastecimiento de aguas y redes de riego.

Los usos previstos del Sector objeto del Plan Especial son de carácter residencial.

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen dos tipos de suministro de agua: Agua potable con una dotaciones mínimas de 150 litros/habitantes-día y agua para riego, piscinas, limpieza de calles y similares, que se calculará a tenor de las características de la ordenación.

Para el cálculo de la red de agua potable se establecen 3,5 habitantes por vivienda.

Para el cálculo de la red de riego, se supone una superficie ajardinada por parcela del 25%.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Deberá demostrarse documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente a la red municipal, manantial o pozo propio. En todo caso la captación deberá acompañarse de un análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado de aforo realizado por el organismo competente.

Se acompaña plano con las bocas de riego y los hidrantes de incendios.

Existe un proyecto de conexión de redes municipales de distribución de agua y alcantarillado de aguas residuales a los sectores de suelo urbano por consolidación (UR.CON) en Cabrerizos (Salamanca) aprobado en el pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27 de Noviembre de 2008. Además, se publicó con fecha 7 de Octubre de 2009 en el BOP, el "*Procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación, de las obras de conexión de redes municipales de distribución de agua y alcantarillado de aguas residuales en el municipio de Cabrerizos (FCL 2009/2010) (Nº DE OBRA 283) (TRAMITACIÓN URGENTE)*". Actualmente ya se están ejecutando dichas obras, lo que permitirá dotar a estos sectores de la conexión a la red de alcantarillado y acometida de agua a la entrada del sector.

En este proyecto se establece una dotación de 250 l/ hab día, superior a los 150 litros/habitantes-día, que se exigen en las normas.

- Distribución de agua potable

	<u>DOTACION EQUIVALENTE</u>	<u>DOTACION (m3/dia)</u>	<u>CAUDAL(l/sg)</u>
	81 viviendas	$81 \times 3,5 \times 150 = 42,52$	0,49
CAUDAL AGUA POTABLE			----- 0,49 l/sg.

- Agua red de riego

	<u>DOTACION EQUIVALENTE</u>	<u>DOTACION (m3/dia)</u>	<u>CAUDAL(l/sg)</u>
Z. ajardinada privada (25% s/64.101 m2)	2 litros/m2-día	$64.101 \times 0,25 \times 2 = 32,05$	0,37
Riego calles (9.520,10 m2)	1,2 litros/m2-día	$9.520,10 \times 1,20 = 11,40$	0,13
CAUDAL RED DE RIEGO			----- 0,50 l/sg.

CAUDAL TOTAL: $0,49 \text{ l/sg} + 0,50 \text{ l/sg} = 0,99 \text{ l/sg}$

Este consumo diario equivale a una dotación de **301,71 litros/habitante y día**.

El agua de riego, se podrá captar de los distintos pozos particulares que actualmente abastecen de agua a las parcelas, aunque este es un dato que se analizará más detenidamente en el proyecto de urbanización.

El trazado de las redes de distribución de agua se adapta a la red viaria proyectada, discurrendo, bajo las aceras de la misma y por espacios públicos no edificables.

La red de suministro de agua potable se proyecta mallada. Cada punto de demanda esta alimentado por varios caminos hidráulicos pudiendo por tanto variar en ella el sentido de circulación del agua. Son evidentes las ventajas de este tipo de red, por lo que los hidrantes de incendios se conectan a esta red, pues se ofrece una gran seguridad en el servicio al poder acudir, circulando en sentidos contrarios, el líquido al lugar donde se solicite. Además en cada nudo de la malla se disponen válvulas de compuesta, para que una avería en un tramo de la red solo afecte a ese tramo y no a toda la malla. La red de riego se proyecta ramificada, porque su funcionamiento es menos crítico. También se proyectan válvulas de compuerta en el comienzo de cada ramificación.

A efectos de cálculo de las instalaciones los caudales punta a contemplar en el proyecto de urbanización serán 2,5 veces los caudales del consumo diario, según determinan las Normas Subsidiarias.

Finalmente la red de tuberías de agua potable, se comprobará en caso de incendio con las hipótesis establecidas en la NTE-IFA, funcionando 2 hidrantes de incendio simultáneamente y reduciendo a la mitad el resto de consumos.

b) Red de alcantarillado.

En base a las condiciones del servicio de evacuación de aguas residuales, se exigirá una red de alcantarillado unitaria.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el de la dotación de agua, además del previsto para el riego, otros usos, aguas pluviales y las provenientes de la escorrentía del terreno.

Las aguas residuales verterán al colector de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

No se admitirá el uso de fosas sépticas.

El proyecto de saneamiento cumplirá las siguientes condiciones mínimas:

- velocidad del agua en sección llena: 0,5 a 3 m/ seg.
- Cámaras de descarga automáticas en cabecera.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasate. En alineaciones rectas no estarán separados más de 50 metros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la

red viaria, por el eje de la calzada, según se adjunta en el plano PO.04 y PO.05 del proyecto.

Para el diseño del trazado de la red de saneamiento se ha tenido en cuenta las condiciones establecidas en las Normas subsidiarias Municipales.

c) Red de distribución de energía eléctrica.

Los transformadores situados en el sector han dado servicio, de energía eléctrica, a las edificaciones existentes. En el proyecto de urbanización se evaluará la necesidad de ampliar estos centros o crear nuevos, en función de las necesidades y de las exigencias de la compañía suministradora.

El esquema correspondiente se ha recogido en el plano PO.06.

El proyecto de urbanización se ajustará en esencia a los esquemas reflejados en este plan Especial. El cálculo y diseño de las líneas de baja tensión se realizará de acuerdo al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.D. 842/2002) considerando la previsión de carga para todos los edificios según dicho Reglamento.

La red obtenida se presentará a la compañía suministradora y se tendrán en cuenta las sugerencias realizadas por la compañía distribuidora, de acuerdo a en su normativa particular que este debidamente aprobada por el Ministerio de Industria.

Se ha previsto una parcela de uso dotacional, parcela A, para la colocación del transformador eléctrico.

d) Red de alumbrado público.

El esquema correspondiente se ha recogido en el plano PO.06, mediante líneas de distribución subterráneas en baja tensión que parten del cuadro de mando de alumbrado público. Estas líneas eléctricas se ajustan al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Los puntos de luz previstos son del tipo báculo, situados cada 30,00 metros aproximadamente, colocados en las dos aceras al tresbolillo, se pretende cumplir los valores de iluminación apropiados para vías y paseos residenciales, comprendidos entre 10 y 15 lux, con factor de uniformidad media de 0,40 y factor de uniformidad extrema superior a 0,10, de acuerdo a las Normas e Instrucciones dictadas por el Ministerio de la vivienda sobre alumbrado urbano y que en todo caso, quedara definido en el correspondiente proyecto de urbanización.

Se utilizarán equipos de alta calidad: soportes protegidos de la corrosión, luminarias cerradas con sistema óptico que minimice su envejecimiento y lámparas de alta eficacia y larga vida que no deterioren la estética del Sector. Toda la instalación de conectará a tierra según los criterios establecidos en el REBT.

e) Pavimentación.

En los planos de la red de vías públicas y secciones tipo de calle, se definen geométricamente el trazado, las dimensiones y las características técnicas de la red viaria, así como su conexión con las calles existentes. También se recoge las alineaciones y rasantes de los ejes.

La dimensión mínima de las vías será de 9 metros para las vías principales, de 6 metros para las secundarias y de 3 metros para la peatonal ya existente. El vial 3 se proyecta con una anchura de 5 metros, aumentando su anchura hasta al menos 9 metros, cuando se desarrolle el sector colindante U.Ur-14). Las aceras tendrán una dimensión de 1,5 metros, cumpliendo así con el Reglamento de accesibilidad de Castilla y León.

Para dimensionar el firme, en el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la Norma 6.1-IC "Secciones de firme" de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/3460/2003 de 28 de Noviembre), debiéndose justificar convenientemente la adopción de secciones diferentes a las incluidas en el catálogo de secciones recogido en dicha Norma.

e.1) Cumplimiento de la accesibilidad

La red viaria contará con los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas, a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario en los términos regulados por el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León (Decreto 217/2001) especialmente en el Título II, Capítulo II, referente a Barreras Urbanísticas, en lo que se refiere a:

- Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano respetará el paso libre mínimo medido desde la línea de edificación, presentando una anchura mínima de 1,20 metros y altura mínima de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presentará una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

Las aceras proyectadas son de 1,50 metros de ancho, el mobiliario urbano se dispone alineado en el sentido del itinerario peatonal, en el lado de la calzada separado al menos 0,15 metros de su borde y respetando el paso mínimo.

Las papeleras, buzones y elementos análogos se colocarán para una altura de uso entre 0,90 y 1,20 metros sin aristas ni elementos cortantes.

En las zonas donde se instalan bancos se dispondrá al menos uno, situado a una altura entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante, con respaldo y reposabrazos.

- Itinerarios peatonales

Se considera itinerario peatonal mixto, que según el Reglamento de accesibilidad, son aquellos que por la baja densidad del tráfico rodado, es compatible su utilización sin conflictos por los vehículos y por las personas. En estos itinerarios se podrá medir el espacio de paso libre mínimo en la propia calzada. Además también se considera itinerario mixto cuando forma parte de un núcleo inferior a 500 habitantes, como es el sector que nos ocupa.

La pendiente transversal en ningún caso superará el 2%, excepto en vados que se resolverán según Reglamento de accesibilidad. La pendiente longitudinal no supera en ningún caso el 6%, no precisando rampas ni escaleras en el itinerario peatonal.

El pavimento del itinerario peatonal será antideslizante, continuo y duro. En los vados se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto de pavimento.

- Vados peatonales y paso de peatones

El trazado de las vías mantendrán el mismo nivel entre la acera y la calzada, con una pendiente transversal máxima hacia el centro de la calzada del 2%.

El paso de peatones será a nivel de acera. El ancho mínimo del mismo será de 1,80 metros, coincidiendo con el ancho total del vado, y todo el estará acabado con pavimento táctil, con la consistencia adecuada para soportar el tráfico rodado. La pendiente entre la rasante del paso y de la acera, no será superior al 12%, en el sentido longitudinal de la calzada.

II.3.- Reservas de suelo para las vías públicas del sector. APARCAMIENTOS:

De acuerdo con las especificaciones del artículo 1.8.1 del apartado 3, Normativa, de las Normas Subsidiarias, hay que prever dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, lo que significa un total de 162 plazas (suponiendo 81 parcelas edificables), con una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 metros libres.

Por otra parte, el artículo 128.2.c del Reglamento establece la previsión de una plaza de aparcamiento

público por cada 100,00 m² edificables en el uso predominante del Sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3^a y 3b del artículo 104 del RUC y L:

$$\frac{32.050,70}{100} \times 1 = 320,50 \Rightarrow 320 \text{ plazas}$$

Sin embargo, el sector que nos ocupa está reflejado en las normas como una zona problemática dentro del término municipal de Cabrerizos, ya que debido al alto nivel de consolidación, hace imposible reservar suelo para aparcamientos en la vía pública, por tener un ancho de calle de 9 metros.

Según el apartado 3b del artículo 104, el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta un 50%, acreditando que existen plazas en unidades urbanas colindantes. Por este motivo el sector colindante de suelo urbanizable U.Ur-14, actualmente con aprobación provisional, con conexión directa a través de una calle con nuestro sector, cuenta con 593 plazas, 85 más de las exigibles.

II.4.- Reservas de suelo para los ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DEL SECTOR:

Según la Revisión de las NN SS los ámbitos de suelo clasificado como Suelo Urbano por consolidación deben reservar cesiones para espacios libres públicos el 10 % de su superficie. De acuerdo con el RUCyL en suelo urbano no consolidado se reservarán para espacios libres públicos al menos 10 m² por cada 100 m² edificables:

$$\text{Mínimo exigible} = 10 \times 32.050,70 / 100 = 3.205,07 \text{ m}^2.$$

La ubicación de la reserva de espacios libres públicos, está justificada en la página 51 y siguientes de la RNSC :

El texto de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos fue conocido por la Comisión provincial de Urbanismo en las sesiones celebradas los días 31 de Marzo de 1995 y 29 de Junio de 1995. Como consecuencia de las resoluciones se presentó un nuevo texto de la revisión que fue el asunto nº 3 en la ponencia técnica celebrada el día 23 de noviembre de 1995.

A continuación se trata de justificar más en profundidad el punto 1.- del informe de la Ponencia. La justificación que se desarrolla a continuación se refiere a las cesiones de espacios libres de los sectores URBANOS POR CONSOLIDACION UR.CON 1 a 9. Se reproduce la justificación:

“ A la vista de la resolución de la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada el 29 de Junio de 1995, en el punto 1º, se entiende reconocida la clasificación de suelo urbano propuesta anteriormente, matizada con recoger las cesiones y reservas del Anexo del Reglamento de Planeamiento para planes parciales residenciales. Las cesiones y reservas que se justificarán los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior ajustándose al citado anexo y a los siguientes: serán el 10% de su superficie para espacios libres. Esta superficie deberá estar preferentemente en el sector, pero si por imposibilidad física dado el grado de consolidación, no es posible, se justificarán con su ubicación en espacios libres sobrantes del sector U.Ur.-9 o en los nuevos espacios libres clasificados en el casco urbano. En este caso se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para la adquisición de terrenos dedicados a espacios libres en otros sectores del término municipal. En cuanto al resto de las reservas se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas para la compra de terrenos dedicados a estas reservas. Por ello se justificará la ubicación de los espacios libres en los sobrantes de suelo urbano. Los espacios libres en casco urbano se calcularán en función del número de habitantes estimado adjudicando 5m² / habitante en espacios libres:

Casco urbano- 21,18 Has x 30 Viv / Ha = 285 viv.
ER-1 5,50 Has x 20 Viv / Ha = 110 viv.
ER-5 3,20 Has x 20 Viv / Ha = 60 viv.
TOTAL455 viviendas.

Estimando tres habitantes por vivienda la población máxima estimada en el casco urbano y ensanches sin planeamiento de segundo grado es de 455 x 3 = 1.365 habitantes. Por lo tanto las necesidades de espacios libres en el casco urbano son.

$$1.365 \times 5 = 6.825 \text{ m}^2.$$

Por otra parte las necesidades de cesiones del 10% de su superficie de los sectores UR.CON 1 a 9 son las siguientes:

SECTOR	SUPERFICIE m2
UR.CON-1	70.768
UR.CON-2	50.083
UR.CON-3	18.914
UR.CON-4	5.279
UR.CON-5	9.651
UR.CON-6	30.252
UR.CON-7	12.072
UR.CON-8	6.864
UR.CON-9	15.598
	219.481 m2
	ESPACIOS LIBRES 10% = 21.948 m2

Por lo tanto el total de la superficie de Espacios libres a justificar es :

Casco urbano.....	6.825 m2
UR.CON 1 a 9.....	21.948 m2
	<hr/>
	28.773 m2

La superficie de espacios libres disponibles en el suelo urbano son las siguientes:

Casco.....	500 m2.
P.R.UR. cementerio.....	23.650 m2
P.R.UR. cementerio.....	4.100 m2
P.R.UR. Aldehuela.....	171.800 m2
	<hr/>
	200.050 m2

La superficie delimitada en el sector U.Ur-9 para espacios libres es de 50.050 m2 a la que hay que restar el 15 % de espacios libres sobre el total del sector que obliga el desarrollo del Plan Parcial, quedando un espacio disponible de:

Espacios libres delimitados.....	50.050 m2.
Espacios libres Plan Parcial (15% 17,5 ha).....	26.250 m2.
	<hr/>
	23.850 m2

Por lo tanto el total disponible en espacios libres es :

Casco.....	200.050 m2
U.Ur-9	23.800 m2
	<hr/>
	223.850 m2

Por lo tanto se entiende justificada la posibilidad de ubicar el 10 % de espacios libres de los sectores UR.CON 1 a 9 en los espacios libres sobrantes de Cabrerizos, al superar los 223.850 m2 disponibles a los 28.773 m2 de espacios libres a justificar.

Dado que recientemente se ha modificado el límite del término municipal de Cabrerizos al integrarse la superficie del sector P.R.UR. ALDEHUELA en el término municipal de Salamanca, la justificación quedaría de la siguiente manera :

Casco.....	500 m2
P.R.UR. cementerio.....	23.650 m2
P.R.UR. Recorva.....	4.100 m2
U.Ur-9	23.800 m2
	<hr/>

52.050 m2 superior a los 28.773 m2 a justificar.

II.5.- Reservas de suelo para los EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR:

De acuerdo con el RUCyL en suelo urbano no consolidado se reservarán para equipamientos públicos al menos 10 m2 por cada 100 m2 edificables:

$$\text{Mínimo exigible} = 10 \times 32.050,70 / 100 = 3.205,07 \text{ m2.}$$

Estas cesiones y reservas se ubican según los criterios aprobados en la RNSC, que figuran en las páginas 63 y 64, que se transcriben a continuación:

Se clasifican como suelo urbano por consolidación las zonas con un grado de consolidación que llega a los dos tercios teniendo en cuenta la ordenación propuesta (Art. 10 de la Ley del suelo). Estos terrenos, previa a la concesión de licencias o certificados de consolidación, deberán estar sujetos a la redacción y desarrollo de un Plan Especial de regularización de viales y cesiones obligatorias.

“ A la vista de la resolución de la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo celebrada el 29 de Junio de 1995, en el punto 1º, se entiende reconocida la clasificación de suelo urbano propuesta anteriormente, matizada con recoger las cesiones y reservas del Anexo del Reglamento de Planeamiento para planes parciales residenciales. Las cesiones y reservas que se justificarán los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior ajustándose al citado anexo y a los siguientes: serán el 10% de su superficie para espacios libres. Esta superficie deberá estar preferentemente en el sector, pero si por imposibilidad física dado el grado de consolidación, no es posible, se justificarán con su ubicación en espacios libres sobrantes del sector U.Ur.-9 o en los nuevos espacios libres clasificados en el casco urbano. En este caso se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para la adquisición de terrenos dedicados a espacios libres en otros sectores del término municipal. En cuanto al resto de las reservas se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas para la compra de terrenos dedicados a estas reservas.

Como consecuencia de ello las reservas y cesiones se sustituirán por prestaciones económicas compensatorias para la compra de terrenos dedicados a estas reservas.

Existen terrenos, propiedad del Ayuntamiento, clasificados como suelo no urbanizable dedicados a dotaciones y equipamientos comunitarios, que actualmente se dedican a camping. Estos terrenos constituyen una reserva que el Ayuntamiento puede utilizar para dotaciones que no tienen cabida en otros sectores, como es el caso del sector UR.CON-1, y dedicarlos a uso deportivo, camping, asistenciales, residencias de ancianos, educativos, etc.

II.6.- Determinación del aprovechamiento medio.

Teniendo en cuenta las reglas establecidas en el artículo 107, obtenemos el aprovechamiento medio dividiendo el aprovechamiento total del sector entre la superficie total del sector :

Según el artículo 107.1.d. de la superficie total del sector debe restarse la ocupada por dotaciones públicas existentes, las cuales serían:

- camino de la Aldehuela: 771,20 m²
- camino Río Segunda: 2.991,10 m².
- vial 1: 710,20 m²
- vial 2: 734,00 m²
- vial 3: 971,00 m²
- Calle Peatonal: 200,70 m²
- Total dotaciones públicas existentes: 6.378,20 m²

- Aprovechamiento total del sector: $64.101,40 \times 0,50 = 32.050,70$ m²
- Superficie computable del sector: $73.643 - 6.378,20 = 67.264,80$ m²
- Aprovechamiento medio : $32.050,70 / 67.264,80 = \mathbf{0,4764}$

Dadas las características del sector objeto del Plan, este se trata como una única unidad de gestión urbanística integrada, por lo que se considera una sola unidad de actuación, para la cual el Plan propone es sistema de Compensación que deberá ser definido definitivamente en el Proyecto de Actuación.

Artículo 49.- Determinación de los plazos.

1.- El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

2.- En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

3.- En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

II. 7.- PLAN DE ETAPAS.

II.7.1.- Introducción.

Al no haberse cumplidos los plazos marcados en la RNSC, se fijarán en el presente Plan Especial.

El Plan de etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Especial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultaneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

II.7.2.- Actos previos a la ejecución.

Una vez aprobado el Plan Especial definitivamente, se prevé la presentación inmediata del proyecto de Actuación a la vez que el proyecto de Urbanización para su aprobación por parte del Ayuntamiento.

II.7.3.- Etapas de Urbanización.

Por la entidad del Plan Especial, se ha previsto una sola etapa, para la que se considera una duración de 18 meses desde la aprobación del proyecto de Urbanización y que comprende las siguientes operaciones:

- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, accesos y aparcamientos.
- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.
- Acabado de la red viaria.
- Compensación económica sustitutiva de las cesiones de las superficies de reserva y cesión obligatoria y gratuita.

II.7.4.- Etapa edificatoria.

Una vez realizada la Urbanización, e incluso simultáneamente a la misma, se podrán realizar las obras de edificación, bajo las condiciones que determina la normativa urbanística vigente.

III.- MEMORIA VINCULANTE

III.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales (Normas Subsidiarias), así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

De acuerdo con los datos recogidos en la Memoria informativa, en la memoria justificativa se especifican los datos que justifican el respeto a las especificaciones establecidas tanto en las normas subsidiarias como en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se recogen a continuación y que junto con el CUADRO RESUMEN y el documento "NORMATIVA" tendrá el carácter de vinculante:

- Superficie del Sector:	73.643,00 m ²
- Usos Permitidos: Residencial: vivienda unifamiliar aislada	
- Usos prohibidos: Todos los demás.	
- <i>Densidad de viviendas permitidas (RUCyL):</i>	<i>10 -30 viv /Ha.</i>
- <i>Mínimo de viviendas permitidas (RUCyL)</i> $10 \times 7,3643 = 73,64$	<i>74 viviendas</i>
- <i>Máximo de viviendas permitidas (RUCyL)</i> $30 \times 7,3643 = 220,92$	<i>221 viviendas</i>
- Densidad de viviendas prevista:	10,99 viv / Ha
Parcela mínima 700 m ² .*	
81 viviendas /7,3643 Ha	
- Superficie de terreno para viviendas:	64.101,40 m ²
- Superficie de terreno para viales:	9.520,10 m ²
- Superficie de terreno para servicios urbanos:	21,50 m ²
- Aprovechamiento total del sector: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 0,50 \times 64.101,40 =$	32.050,70 m ²
Edificabilidad de cada parcela: 0,5 m ² / m ²	
Único uso admisible del sector: vivienda unifamiliar aislada	
Coefficiente de ponderación: 1	
- Aprovechamiento medio: $32.050,70 / 67.264,80 =$	0,4764
- <i>Reserva de suelo para espacios libres públicos exigibles: $0,10 \times 32.050,70 =$</i>	<i>3.205,07 m²</i>
- Reserva de suelo para espacios libres públicos previsto:	3.205,07 m ²
- <i>Reserva de suelo para equipamientos: exigibles: $0,10 \times 32.050,70 =$</i>	<i>3.205,07 m²</i>
- Reserva de suelo para equipamientos previsto:	3.205,07 m ²

* Para establecer la superficie de parcela mínima, se computará la superficie que la parcela tuviera antes de la cesión a vía pública.

La reserva para espacios libres públicos, se justificarán en espacios sobrantes del sector U.Ur.-9 o en los nuevos espacios libres clasificados en el casco urbano. En este caso, se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas de las cesiones para la adquisición de terrenos dedicados a espacios libres en otros sectores del término municipal.

En cuanto a la reserva de terrenos para equipamientos se procederá a realizar compensaciones económicas sustitutivas para la compra de terrenos dedicados a estas reservas.

Existen terrenos, propiedad del Ayuntamiento, clasificados como suelo no urbanizable dedicados a dotaciones y equipamientos comunitarios, que actualmente se dedican a camping. Estos terrenos constituyen una reserva que el Ayuntamiento puede utilizar para dotaciones que no tienen cabida en otros sectores, como es el caso del sector UR.CON-1, y dedicarlos a uso deportivo, camping, asistenciales, residencias de ancianos, educativos, etc.

Respecto a la reserva de *viviendas de protección pública* según el artículo 122.2.e estarán comprendidas entre el 30 y 80 % de la edificabilidad residencial del sector. Sin embargo, el sector que nos ocupa está reflejado en las normas como una zona problemática dentro del término municipal de Cabrerizos, ya que debido al alto nivel de consolidación de las parcelas, hace imposible reservar suelo para viviendas protegidas, las cuales serán justificadas en otros sectores del Municipio.

CUADRO DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL (UNICO USO ADMISIBLE)

PARCELA	USO PORMENORIZADO (UNICO USO ADMISIBLE)	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD		Nº MAX VIVIENDAS	TIPOLOGIA
			INDICE m2/m2	SUP. EDIFICABLE m2		
1	residencial	4.891,30	0,5	2445,65	7	vivienda unifamiliar aislada
2	residencial	3.672,00	0,5	1836	5	vivienda unifamiliar aislada
3	residencial	2.973,50	0,5	1486,75	4	vivienda unifamiliar aislada
4	residencial	3.895,00	0,5	1947,5	5	vivienda unifamiliar aislada
5	residencial	570,10	0,5	285,05	1	vivienda unifamiliar aislada
5D	residencial	532,00	0,5	266	1	vivienda unifamiliar aislada
5T	residencial	706,40	0,5	353,2	1	vivienda unifamiliar aislada
6	residencial	3.736,90	0,5	1868,45	5	vivienda unifamiliar aislada
7	residencial	2.405,70	0,5	1202,85	3	vivienda unifamiliar aislada
8	residencial	931,40	0,5	465,7	1	vivienda unifamiliar aislada
9	residencial	1.784,50	0,5	892,25	2	vivienda unifamiliar aislada
10	residencial	1.289,40	0,5	644,7	1	vivienda unifamiliar aislada
12-14	residencial	5.036,80	0,5	2518,4	8	vivienda unifamiliar aislada
16	residencial	3.196,80	0,5	1598,4	4	vivienda unifamiliar aislada
18	residencial	931,50	0,5	465,75	1	vivienda unifamiliar aislada
20	residencial	931,00	0,5	465,5	1	vivienda unifamiliar aislada
22	residencial	941,70	0,5	470,85	1	vivienda unifamiliar aislada
24	residencial	947,00	0,5	473,5	1	vivienda unifamiliar aislada
26	residencial	972,60	0,5	486,3	1	vivienda unifamiliar aislada
28	residencial	970,60	0,5	485,3	1	vivienda unifamiliar aislada
30	residencial	996,20	0,5	498,1	1	vivienda unifamiliar aislada
32	residencial	893,10	0,5	446,55	1	vivienda unifamiliar aislada
32D	residencial	915,40	0,5	457,7	1	vivienda unifamiliar aislada
34	residencial	574,70	0,5	287,35	1	vivienda unifamiliar aislada
34D	residencial	556,90	0,5	278,45	1	vivienda unifamiliar aislada
36	residencial	979,40	0,5	489,7	1	vivienda unifamiliar aislada
38	residencial	957,90	0,5	478,95	1	vivienda unifamiliar aislada
40	residencial	1.050,50	0,5	525,25	1	vivienda unifamiliar aislada
42	residencial	1.099,00	0,5	549,5	1	vivienda unifamiliar aislada
42D	residencial	666,40	0,5	333,2	1	vivienda unifamiliar aislada
44	residencial	651,20	0,5	325,6	1	vivienda unifamiliar aislada
46	residencial	964,20	0,5	482,1	1	vivienda unifamiliar aislada
48	residencial	1.086,70	0,5	543,35	1	vivienda unifamiliar aislada
50	residencial	933,00	0,5	466,5	1	vivienda unifamiliar aislada
52	residencial	960,50	0,5	480,25	1	vivienda unifamiliar aislada
54	residencial	3.612,30	0,5	1806,15	5	vivienda unifamiliar aislada
56	residencial	1.011,00	0,5	505,5	1	vivienda unifamiliar aislada
58	residencial	1.166,70	0,5	583,35	1	vivienda unifamiliar aislada
60	residencial	808,20	0,5	404,1	1	vivienda unifamiliar aislada
62	residencial	989,10	0,5	494,55	1	vivienda unifamiliar aislada
64	residencial	1.391,20	0,5	695,6	2	vivienda unifamiliar aislada
64D	residencial	521,60	0,5	260,8	1	vivienda unifamiliar aislada
TOTAL		64.101,40		32050,7	81	

CUADRO DE USOS DOTACIONALES

PARCELA	USO DOTACIONAL	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2
A	servicios urbanos	21,50	0
TOTAL		21,50	
CAMINO DE LA ALDEHUELA	via publica	1.167,60	----
CAMINO RIO 2ª	via publica	3.983,40	----
VIAL nueva apertura 1	via publica	655,2	----
VIAL 1	via publica	1068,4	----
VIAL nueva apertura 2	via publica	380,9	----
VIAL 2	via publica	1073,8	----
VIAL 3	via publica	990,10	----
CALLE peatonal	via publica	200,70	----
TOTAL		9.520,10	
TOTAL USO DOTACIONAL		9.541,60	

CUADRO RESUMEN

USO	CLASE	SUPERFICIE m2
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar aislada	64.101,40
DOTACIONAL	servicios urbanos	21,50
	vias publicas	9520,1
SUPERFICIE TOTAL SECTOR		73.643,00

III.2.- Relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El total respecto hacia lo establecido por los instrumentos de planeamiento de aplicación implica el que no exista justificación de las modificaciones o sustituciones al no existir.

III.3.- Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

No existen determinaciones de este tipo.

Salamanca, Junio de 2.010

Los Arquitectos:

José Felipe Gutiérrez Macías

Antonio de la Mano Hernández

La Propiedad :

ANEXO: DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Fichas catastrales

DOCUMENTO 2: NORMATIVA

DOCUMENTO 2: NORMATIVA.-

INDICE:

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

CAPITULO II.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

Ordenanza 1ª.- Unidades básicas residenciales

Ordenanza 2ª.- Equipamientos públicos

Ordenanza 3ª.- Servicios Urbanos.

Ordenanza 4ª.- Espacios libres públicos.

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

Art. 01.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Cabrerizos. La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesarias para el desarrollo de las actividades constructoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas.

Se aplicarán estas Ordenanzas a todo tipo de actividad constructora y edificadora, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Especial de Reforma Interior de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos, y del suelo dedicado a Espacios Libres públicos y equipamientos que designe el Ayuntamiento en otro sector del Municipio.

Art. 02.- Vigencia y modificaciones.

En conformidad con el Reglamento de Planeamiento, el presente Plan tiene vigencia indefinida, hasta su modificación. Las modificaciones de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos correspondientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 03.- Reglamentación urbanística de las Normas Subsidiarias.

La Reglamentación Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos se considerará parte integrante de estas Ordenanzas, aunque no se incluyan en este documento, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, en tanto no se contradigan con las Ordenanzas del presente Plan Especial de Reforma Interior, que predominarán sobre las anteriores.

Art. 04.- Relación con la legislación vigente.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley en vigor y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que deberán considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas o en las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrerizos.

CAPITULO II.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

Se adoptan como Ordenanzas reguladoras de edificación y Uso del suelo las correspondientes a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabrerizos para el sector de Suelo Urbano por Consolidación . A estas ordenanzas de le pondrá la limitación de parcela mínima 700 m2, al no estar especificado en las Normas Subsidiarias de Cabrerizos.

Además se aplicarán las condiciones generales de la edificación, para uso residencial, en zona de ensanche y planes parciales definidas en el Apartado III, Normativa, de la revisión de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos.

ORDENANZA 1ª.- UNIDADES BÁSICAS RESIDENCIALES

Art. 05.- Usos.

- a) Uso predominante: residencial en vivienda unifamiliar aislada.
- b) Usos prohibidos : Todos los demás.

Art. 06.- Tipología

- Vivienda unifamiliar aislada

Art. 07.- Parcela mínima

- La existente reconocida por el Ayuntamiento mediante certificado de consolidación.
- 700 m2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros.

Art. 08.- Retranqueos

- Frente: 3 metros.
- Fondo: 3 metros
- Laterales: 3 metros.

Los retranqueos se medirán desde el plano vertical del cerramiento de la edificación hasta la linde.

Art. 09.- Ocupación máxima de parcela:

- La existente y reconocida por el Ayuntamiento.
- 30% en parcelas no edificables.

Art. 10.- Patios de parcela

La dimensión mínima de patio será de 3,00 x 3,00 metros.

Art. 11.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las definidas en la documentación gráfica del PERI.

Las rasantes serán las definidas en el futuro proyecto de urbanización en el cual se tendrá como base las propuestas en el presente PERI.

Art. 12.- Altura de la edificación y número máximo de plantas

La altura máxima será de 7,00 metros medidos en el centro de cualquier fachada de la edificación desde la acera interior a la cara inferior del último forjado horizontal.

El número máximo de plantas será de 2 más aprovechamiento bajo cubierta, según las condiciones del apartado 1.8.1 de las Normas Subsidiarias, bajo cubierta en ensanches:

- Inclínación máxima de la cubierta será de 30°. La altura máxima libre interior será de 3,5 metros. Podrá construirse peralte de la fachada principal y posterior, siempre que no rebase la altura máxima autorizada.
- Se permiten únicamente elementos con ventanas verticales individualizadas que sobresalgan de la envolvente autorizada, con un desarrollo horizontal máximo de 1,5 metros.

Art. 13.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 0,5 m² / m².

A efectos de cómputo de la edificabilidad, se aplicarán los criterios del artículo 1.8.1 (Edificabilidad) de las RNSC:

- Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura libre de 1 metro sobre dicha rasante.
- La medición de la edificabilidad se realizará teniendo en cuenta que deben incluirse los cuerpos volados cerrados, el 50% de las terrazas cubiertas y cerradas un lado, la planta bajo cubierta en las superficies con altura libre interior superior a 1,5 metros.
- Las plantas sótano, no se cotabilizarán.

Art. 14.- Vuelos

No se permiten.

Art. 15.- Plazas de aparcamiento

Cada vivienda deberá disponer de dos plazas de aparcamiento como mínimo en el interior de su parcela.

Art. 16.- Condiciones estéticas

Se deja total libertad en la composición de fachadas, materiales, etc.

ORDENANZA 2ª.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Art. 17.- Los Equipamientos públicos, estarán regulados por las ordenanzas del sector al que se destinen.

ORDENANZA 3ª.- SERVICIOS URBANOS

Art. 18.- Corresponde con la Parcela A, cuyo espacio se reserva para la instalación de un transformador eléctrico.

Teniendo en cuenta la naturaleza de dicha instalación, las condiciones de instalación quedan supeditadas a la normativa de la compañía suministradora.

ORDENANZA 4ª.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 19.- Los Espacios libres públicos, estarán regulados por las ordenanzas del sector al que se destinen.

Salamanca, Junio de 2.010

Los Arquitectos:

José Felipe Gutiérrez Macías

Antonio de la Mano Hernández

La Propiedad :

DOCUMENTO 3: ESTUDIO ECONOMICO

DOCUMENTO 3: ESTUDIO ECONOMICO.-

INDICE:

- 3.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**
- 3.2.- HONORARIOS PROFESIONALES**
- 3.3.- RESUMEN DE COSTES EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN**
- 3.3.- VIABILIDAD ECONOMICA. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

DOCUMENTO 3: ESTUDIO ECONOMICO.**3.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

El artículo 136.2.d del RUCyL, determina cual debe ser el contenido del Estudio Económico de los Planes Especiales.

Cabe señalar, por último, que los precios unitarios utilizados para la confección de los presupuestos son resultado de la experiencia acumulada en la tramitación, redacción y ejecución de diversos proyectos de urbanización en la provincia de Salamanca, siendo meramente orientativos no vinculantes y que quedarán matizados en el correspondiente proyecto de Urbanización.

3.1.1.- Costes de urbanización.**Resumen del Presupuesto**

- Movimiento de tierras	85.948,40 euros
- Pavimentación	420.598,30 euros
- Distribución de agua potable	65.832,80 euros.
- Red de riego	33.830,70 euros
- Alcantarillado	69.490,20 euros.
- Energía eléctrica (Media Tensión)	29.259,00 euros.
- Energía eléctrica (Baja Tensión)	81.376,60 euros.
- Alumbrado público	70.404,60 euros.
- Telecomunicaciones	29.259,00 euros.
- Jardinería	9.143,40 euros.
- Señalización vial y mobiliario urbano	19.201,24 euros.
	<hr/>
Presupuesto de Ejecución Material	914.344,24 euros.
- Seguridad y Salud (2,5 % s/PEM)	22.858,61 euros.
	<hr/>
	937.202,85 euros.
- 13 % Gastos Generales	121.836,37 euros.
- 6 % Beneficio Industrial	56.232,17 euros.
	<hr/>
	SUMA
	1.115.271,39 euros.
- 16 % I.V.A.	178.443,42 euros.
	<hr/>
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA:	1.293.714,81 euros

3.2.- HONORARIOS PROFESIONALES

Deberán ser fijados en los proyectos correspondientes y que de forma orientativa son los siguientes:

- Plan Especial de Reforma Interior.....	18.000,00
- Proyecto Urbanización y Dirección de Obra.....	28.000,00
- Dirección de obra y Estudio de Seguridad (Aparejador).....	9.000,00
- Honorarios Jurídico	15.000,00
	<hr/>
Total Honorarios	70.000,00 euros
16 % I.V.A	11.200,00
	<hr/>
Suma	81.200,00 euros

3.3.- RESUMEN DE COSTES EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

1.- Gastos Urbanización	1.293.714,81
2.- Honorarios profesionales	81.000,00
	<hr/>
Total Costes	1.374.914,81 euros

3.4.- VIABILIDAD ECONÓMICA. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El coste total del proceso de urbanización del Sector se obtiene sumando el valor actual de los terrenos, los costes de urbanización y los demás gastos contemplados en este capítulo. Para estudiar la viabilidad económica del proceso de urbanización, analizamos la repercusión en las parcelas resultantes, en la edificabilidad lucrativa y en las viviendas.

Los costes obtenidos en el apartado 4.3. de este proyecto, representan los costes unitarios siguientes:

- Costes del proceso de urbanización	1.374.914,81 €
- Superficie del Sector	73.643 m ²
- Coste unitario	18,67 €/m ²

Considerando un valor actual unitario del suelo de 15,00 €/m², basado en testigos de compra de parcelas en el mismo municipio y de las mismas características, se obtienen el valor final del suelo urbanizado.

- Superficie del Sector	73.643 m ²
- Valor unitario suelo	15,00 €/m ²
- Valor total del suelo	1.104.645,00 €
- Costes del proceso de urbanización	1.374.914,81 €
- Valor total del suelo urbanizado	2.479.559,81 €
- Coste unitario del suelo urbanizado	33,67 €/m ²

El valor final del suelo urbanizado del Sector UR.CON-1 según los criterios establecidos en este plan Especial de Reforma Interior y de acuerdo a los costes aproximados y orientativos obtenidos en el presente documento, representa la siguiente repercusión en las parcelas residenciales resultantes, en la edificabilidad lucrativa y en las viviendas.

- Valor total del suelo urbanizado	2.479.559,81 €
- Superficie de parcelas residenciales (lucrativa)	64.101,40 m2
- Repercusión suelo lucrativo	38,68 €/m2
- Valor total del suelo urbanizado	2.479.559,81 €
- Edificabilidad lucrativa	32.050,70 m2
- Repercusión edificabilidad lucrativa	77,36 €/m2
- Valor total del suelo urbanizado	2.479.559,81 €
- Número máximo de viviendas	81 viviendas
- Repercusión suelo lucrativo	30.611,85 €/vivienda

Las repercusiones se consideran aceptables de acuerdo al mercado inmobiliario actual en las localidades próximas a la capital, por lo que consideramos justificada la viabilidad económica de la urbanización propuesta para el Sector UR.CON-1 de las Normas Subsidiarias de Cabrerizos, Salamanca.

El coste de los terrenos reservados para espacios libres públicos y equipamientos se fija en 33,67 €/m2, por entender que se ajusta a los precios de mercado y corresponden proporcionalmente a cada propietario en concepto de prestación económica para que el Ayuntamiento adquiera suelo equivalente en otros sectores.

Salamanca, Junio de 2.010

Los Arquitectos:

José Felipe Gutiérrez Macías

Antonio de la Mano Hernández

La Propiedad :