

PLAN PARCIAL SECTOR U Ur19.1

CABRERIZOS

(SALAMANCA)



PROMOTORES
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.
MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ

REDACTORAS

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.U
NURIA PRIETO SIERRA
 Ingeniera de Caminos Canales y Puertos

ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
 Arquitecto nº coal 3.408

NOVIEMBRE 2021



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L



ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

DN-IN MEMORIA MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	2
Cap.1 Características físicas y territoriales	2
<i>Situación y superficie</i>	2
<i>Topografía</i>	2
<i>Edafología</i>	2
<i>Geología y geotecnia</i>	3
<i>Climatología</i>	4
<i>Hidrografía</i>	5
<i>Vegetación y paisaje</i>	6
<i>Estructura de la propiedad del suelo</i>	6
<i>Descripción Catastral</i>	7
Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras	10
T.II.DETERMINACIONES VIGENTES.....	12
Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial.....	12
FICHA URBANÍSTICA SECTOR U UR 19.....	13
Cap.2 Determinaciones de ordenación general.....	15
FICHAS DEL SECTOR SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL	16

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1	PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR
PI-2	CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES
PI-3	PLANEAMIENTO VIGENTE
PI-4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PI-5	DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES Y SERVICIOS AFECTADOS

Esta colección de planos se incluye al final del documento

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE	16
FICHA URBANÍSTICA SECTOR U UR 19.1.....	17
ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	18
T.II .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	18
T.III OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	18
T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR U. UR 19.1)	19
Condicionantes de la Información	19
Objetivos de la ordenación propuesta	20
Ordenación propuesta (Zonificación)	21
Aprovechamiento lucrativo	22
Coeficientes de homogeneización.....	22
Aprovechamiento homogeneizado	24
Aprovechamiento medio	24
Reservas destinadas a viviendas de protección públicas.....	25
Reservas destinadas a Sistemas Locales de Equipamiento, Espacios Libres Públicos y aparcamientos	25
Sistema Local de Espacios Libres Públicos (SL.EL).....	25
Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ).....	26
Reserva de aparcamientos.....	26
Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas.....	27
Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos.....	27
T.V CUADROS SÍNTESIS.....	28
T.VI RESUMEN EJECUTIVO	30
DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN	31

Esta colección de planos se incluye al final del documento

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA.....	40
T.I.DISPOSICIONES GENERALES	40
T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS	48
Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación	52

4. SL.EL	Sistema Local de Espacios Libres Públicos.....	57
5. VI	Viario Público.....	58
6. SU	Servicios Urbanos.....	59
Cap.2	Tabla Síntesis de Usos.....	60
Cap.3	Cálculo del aprovechamiento medio.....	60
T.III.	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	62
Cap.1	Red viaria.....	62
Cap.2	Espacios libres.....	63
Cap.3	Servicios urbanos.....	64
T.IV.	DESARROLLO Y GESTIÓN.....	69
	Proyecto de Urbanización.....	70
	Plazos de ejecución.....	70
DN-EE-	ESTUDIO ECONÓMICO.....	71
Cap 1.	Evaluación económica de las obras de urbanización.....	71
Cap 2.	Estimación del presupuesto de ejecución material del proyecto.....	71
Cap 3.	Estimación del presupuesto por contrata y gastos de redacción y gestión.....	74
Cap 4.	Estimación del valor de los terrenos gastos de inversión.....	75
Cap 5.	Repercusiones económicas.....	76
Cap 6.	Financiación y plazos.....	77
INFORME SOSTENIBILIDAD		
	INTRODUCCIÓN.....	78
	MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	79
	Zonas verdes.....	80
	Alumbrado Público.....	80
	- Mantenimiento la Pavimentación.....	81
	IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO.....	82

Mantenimiento la Pavimentación.....	82
IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO	82
1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana):	82
2. Impuesto construcciones, instalaciones y obras:	83
3. Tasa por el servicio de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos.....	84
4. Tasa reguladora de la entrada a garajes	85
5. Tasa del servicio de alcantarillado y depuración.....	86
6. Tasa por el suministro de agua.....	88
7. Tarifa de ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública	89
TABLA RESUMEN:	91

ANEJOS

ESTUDIO HIDROLÓGICO ARROYO DEL VALLE

Este anejo se incluye al final del documento

DN-MI MEMORIA INFORMATIVA

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....	2
Cap.1 Características físicas y territoriales.....	2
Situación y superficie	2
Topografía.....	2
Edafología.....	2
Geología y geotecnia	3
Climatología	4
Hidrografía	5
Vegetación y paisaje.....	6
Estructura de la propiedad del suelo	6
Descripción Catastral.....	8
Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras	11
T.II.DETERMINACIONES VIGENTES	13
Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial	13
FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19.1	14
Cap.2 Determinaciones de ordenación general.....	15
FICHAS DEL SECTOR U Ur19.1 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL	16

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-0	PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR
PI-1	CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES
PI-2	PLANEAMIENTO VIGENTE
PI-3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PI-4	DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES Y SERVICIOS AFECTADOS

Esta colección de planos se incluye al final del documento

ANEJO 1- ESTUDIO HIDROLOGICO ARROYO DEL VALLE

Este anejo se incluye al final del documento

T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap.1 Características físicas y territoriales

Situación y superficie

El ámbito de planeamiento se sitúa al norte del municipio de Cabrerizo, en el paraje El Liviano. Comprende los terrenos delimitados en la Modificación Puntual que se tramita conjuntamente con presente documento y en la que se establece una nueva delimitación del sector U Ur 19.1.

Dicho sector cuenta con una superficie de **72616,050 m²** , de los cuales 70213,480 m² son suelos privados, correspondiendo el resto al dominio público hidráulico del Arroyo de Valle.

Se encuentra delimitado:

- ✓ Al norte, por un tramo del Arroyo del Valle. Polígono 501 Parcela 9016.
- ✓ Al este, por las parcelas catastrales 57 y 58 del polígono 501 y por un tramo de la carretera DSA-600 (Carreteras de Villares), perteneciente a la Diputación de Salamanca.
- ✓ Al sur, por parcelas de suelo urbano industriales del municipio de Cabrerizos.
- ✓ Al oeste, por un tramo del Camino del Manzano de titularidad municipal.

Topografía

El ámbito urbanístico cuenta con una topografía con una configuración de ladera ascendente noroeste-sureste.

Al oeste del ámbito se sitúan los puntos bajos entorno a la cota 806,50 (Camino del Manzano), por el contrario las puntos más altos se encuentran en la linde este con cotas cercanas a los 826,00 metros sobre el nivel de mar (Carretera de Villares).

Edafología

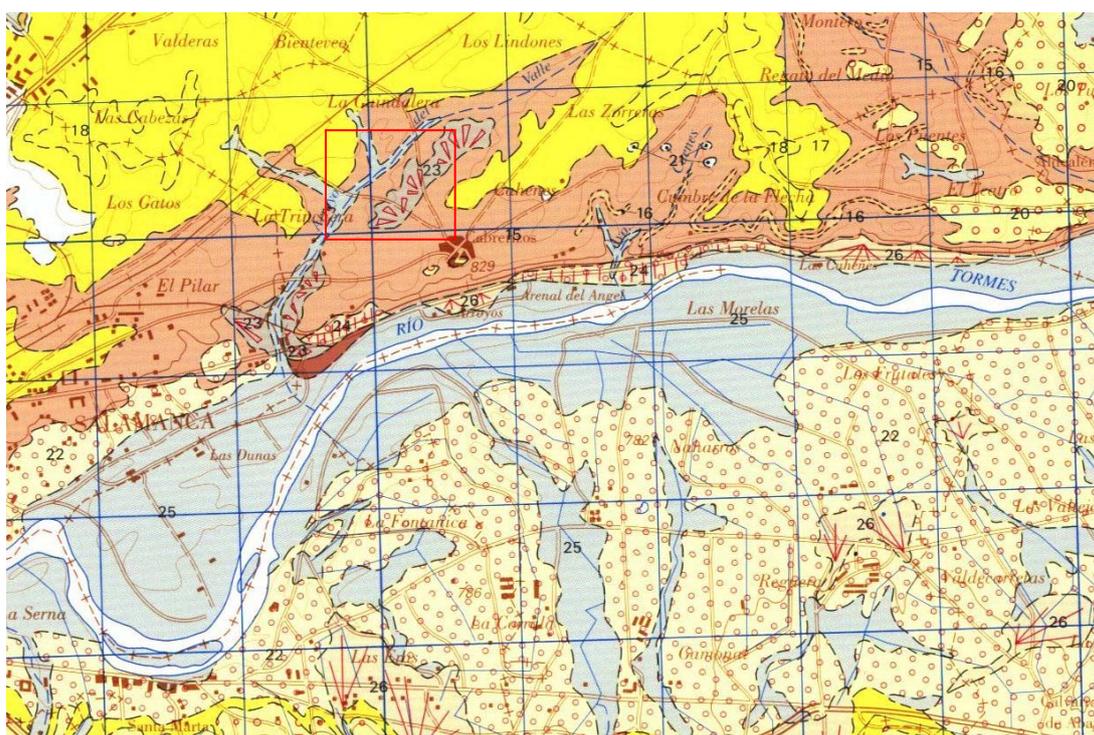
Según el mapa de estados erosivos del Ministerio de Medioambiente la zona ocupada por el sector 1, apenas se ve afectada por fenómenos erosivos, corresponde con un riesgo bajo, con pérdidas menores a 12 tn/ha año.

Geología y geotecnia

Geográficamente, la zona de estudio se enclava en la cuenca terciaria del Duero por lo que los materiales están formados por sedimentos continentales terciarios, de tipo arenisco y cuaternarios de tipo granular. La distribución, morfología y los mecanismos de relleno de la Cuenca Terciaria del Duero están muy relacionados con la evolución tectónica de la Península durante el Terciario. Como consecuencia de esto se pueden distinguir varias etapas, representadas por depósitos de diferente naturaleza y con texto geológico (Series).

Los terrenos que abarca el sector U Ur 19.1 están formados por materiales sedimentarios, originados por sedimentación mecánica dando lugar a rocas semidisgregadas en éste caso arcillas arenosas y limos arcillosos de índice de plasticidad IP de 10 a 20.

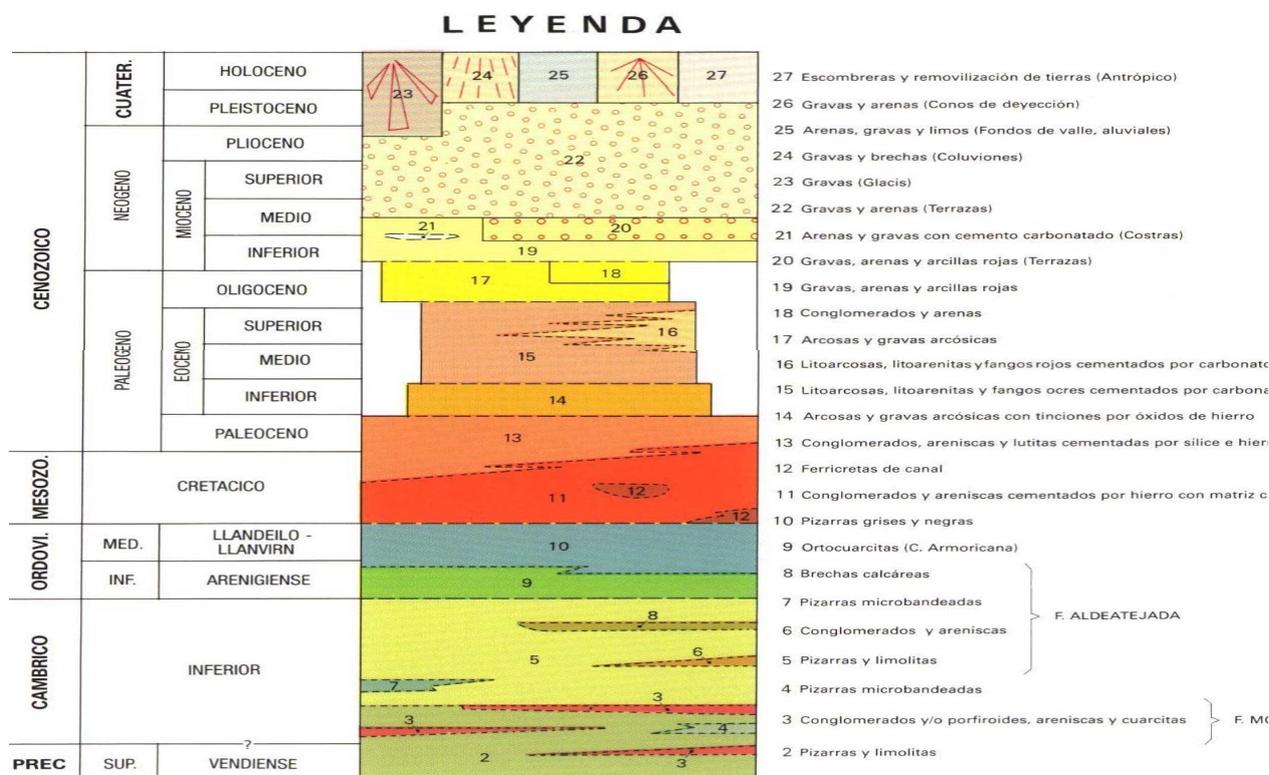
Se muestra a continuación el mapa geológico donde se sitúa la zona a estudio.



Del análisis del mapa anterior se pueden concluir que el sector presenta composiciones geológicas diferentes:

- En la parte central del sector se sitúa una zona de gravas del periodo cuaternario.

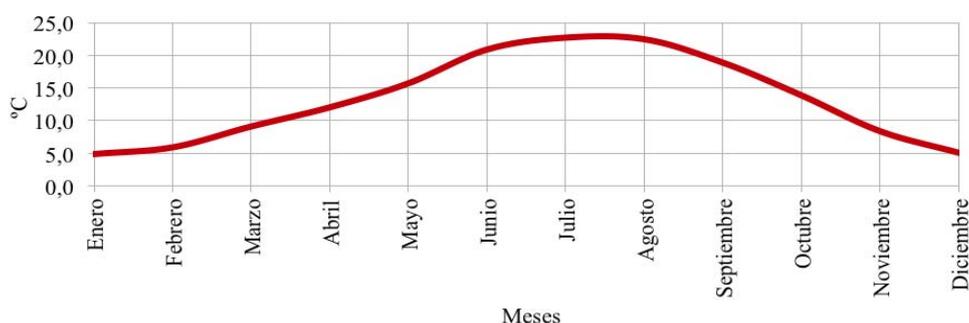
- Alrededor de esta zona se encuentran materiales como litoarcosas, litoarenitas y fangos ocreos disgregados.



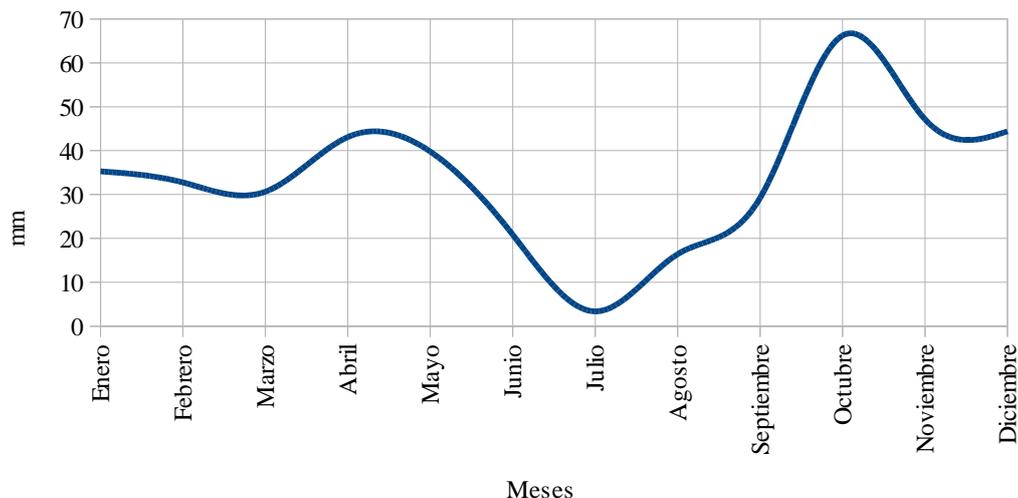
Climatología

Se caracteriza la zona por un clima extremado de tipo continental caracterizado por inviernos fríos y veranos calurosos. La relación entre estas dos variables, temperaturas y precipitaciones, permite de observar con claridad la característica esencial de los climas de tipo mediterráneo: el periodo de aridez estival. Como conclusión podemos afirmar que se trata de un clima mediterráneo continentalizado, propio del sector central de la Cuenca del Duero, con grandes contrastes térmicos diurnos y estacionales y escasas precipitaciones.

Temperaturas medias de las medias mensuales



Precipitación total



Hidrografía

1.- Como ya se ha descrito anteriormente, el ámbito de planeamiento se encuentra delimitado al noroeste por el arroyo del Valle. Dicho arroyo está incluido en la superficie del sector.

En la ordenación detallada se ha respetado una amplia franja en torno al cauce, donde se han situados el Sistema Local de Espacios Libres Públicos, no habiéndose ubicado en este espacio edificaciones o infraestructuras que pudieran interferir en el comportamiento natural. Se muestran a continuación varias imágenes del estado actual del arroyo.



Se ha realizado un estudio hidrológico-hidráulico del arroyo y su afección al sector. *Donde se ha delimitado las líneas de Dominio Público, Servidumbre y Policía del arroyo. Además se han calculado las líneas de avenida para los periodos de retorno t 100 y 500. Este*

estudio se adjunta al presente documento, y ya contó con informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero, en la tramitación del anterior sector 19.

Vegetación y paisaje

El sector se caracteriza en la zona sur por un paisaje urbano con zonas más o menos consolidadas. En la parte norte por un paisaje de llanuras y campos agrícolas, y zonas con parcelas edificadas. En la zona del arroyo se sitúan algunos árboles típicos de la vegetación de ribera, con un porte importante por cuyas características deberían de ser conservados.



La posible modificación o impacto, que pudiera representar en el entorno natural la urbanización de este sector, quedaría prácticamente anulada por la creación de zonas verdes de sistemas locales.

Estructura de la propiedad del suelo

La estructura del suelo se define en los planos de información resaltándose la delimitación de las parcelas, el número de referencia y la superficie inicial aportada de cada parcela.

La superficie de cada una de las parcelas ha sido determinada a partir del levantamiento topográfico del sector y teniendo en cuenta los datos que figuran en la nómina del Catastro o en el Registro de la Propiedad. Para aquellas fincas en las que los linderos no se encuentran materializados en el terrenos, se ha procedido a efectuar una medición digital sobre la base topográfica utilizada en el mismo, determinando la superficie aportada correspondiente a cada una de ellas.

Las líneas del dominio público perteneciente a Confederación se han establecido en función de los resultados del estudio hidrológico.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR U Ur 19.1 (CABRERIZOS)

FINCA INICIAL Nº	PROPIETARIOS	Nº FINCA s/Catastro	Nº FINCA s/Registro	% de Participación	Sup. Actual (m2)	Sup. Registral (m2)	Sup. Catastral (m2)	% SUPERFICIE ACTUAL	
PRIVADOS	1	Manuel García Sánchez	37067A501000600000AW	1791	100%	10.456,710	10.510,00	11.092,00	14,893
	2	Manuel García Sánchez y Otros	37067A501000610000AA	1792	100%	30.890,200	34.327,00	30.105,00	43,995
	3	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501000620000AB	2448	100%	13.987,030	14.335,00	14.560,00	19,921
	4	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501100620000AO	2449	100%	14.879,540	14.783,00	14.971,00	21,192
	TOTAL SUELOS PRIVADOS						70.213,480		
PÚBLICOS	5	Arroyo de Valle (Ministerio de Medio Ambiente)	37067A501090160000AH			2.402,570		3.148,00	
	TOTAL SUELOS PÚBLICOS						2.402,570		
TOTAL SECTOR						72.616,050			

En todo caso, la titularidad de todos los terrenos afectados deberá ser documentada en el correspondiente Proyecto de Actuación, pudiendo entonces variar la distribución efectuada en la presente Ordenación Detallada.

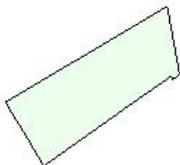
FINCA N° 1

Descripción Catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 37067A501000600000AW  
 Localización Polígono 501 Parcela 60
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Clase Rústico
 Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 501 Parcela 60
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Superficie gráfica 11.092 m²

CULTIVO

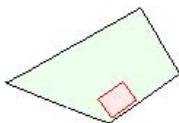
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	10.510

FINCA N° 2

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 37067A501000610000AA  
 Localización Polígono 501 Parcela 61
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Clase Rústico
 Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
 Localización Polígono 501 Parcela 61
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Superficie gráfica 30.105 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	03	27.876

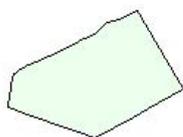
FINCA N° 3

Descripción Catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 37067A501000620000AB  
 Localización Polígono 501 Parcela 62
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Clase Rústico
 Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 501 Parcela 62
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Superficie gráfica 14.560 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	14.335

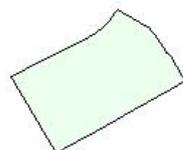
FINCA N° 4

Descripción Catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 37067A501100620000AO  
 Localización Polígono 501 Parcela 10062
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Clase Rústico
 Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 501 Parcela 10062
 LIVIANO. CABRERIZOS (SALAMANCA)
 Superficie gráfica 14.971 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	14.783

FINCA N° 5

Descripción Catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	37067A501090160000AH  
Localización	Polígono 501 Parcela 9016 ARROYO DE EL VALLE. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	Polígono 501 Parcela 9016 ARROYO DE EL VALLE. CABRERIZOS (SALAMANCA)
Superficie gráfica	3.148 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	HG Hidrografía natural (río,laguna,arroyo.)	00	3.148

Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras

En la actualidad el suelo es utilizado mayoritariamente para usos agrícolas. Sin embargo, destaca en la zona suroeste la edificación de un pabellón de deporte perteneciente al Ayuntamiento de Cabrerizos.

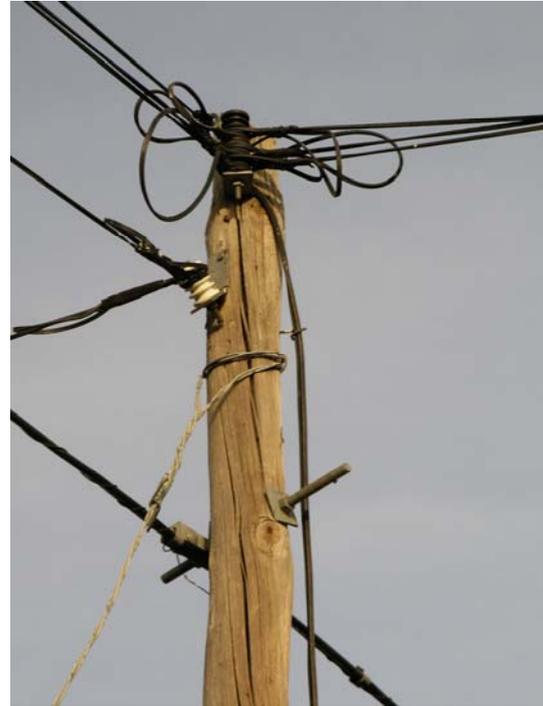


Además sobre el terreno existen edificaciones, servicios urbanos e infraestructuras

- En la zona suroeste del mismo se encuentra edificado un pabellón de deportes. Dicha edificación ocupa una superficie de 2123 metros cuadrados.

Este edificio deberá quedar integrado dentro la zona destinada a Sistema Local de Equipamientos Públicos del sector.

- En paralelo a la carretera del Manzano y en el límite oeste del sector se encuentra una línea telefónica que del mismo modo deberá ser soterrada en el proyecto de urbanización.



T.II.DETERMINACIONES VIGENTES

Cap.1 Planeamiento urbanístico y territorial

El municipio de Cabrerizos tiene como instrumento de planeamiento general con las NUM que le permiten llevar a cabo la regulación del uso del suelo y cuya revisión fue aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 1.995, Texto refundido de 1.996.

Con posterioridad se aprobaron varias modificaciones puntuales, entre ellas la Modificación IV, aprobada definitivamente el 11-06-2003 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca. En esta modificación se clasificaban los sectores U.Ur 19 y U.Ur 20 como suelo urbanizable delimitado, estableciéndose las condiciones urbanísticas para estos suelos, tal y como se muestra a continuación.

FICHA URBANÍSTICA SECTOR URBANIZABLE U.Ur-19

Instrumento de ordenación:	Plan Parcial
Uso Global:	Residencial.
Densidad máxima:	18 viv/ha
Superficie:	13,2 ha
Usos incompatibles:	Agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad bruta:	0,40 m ² /m ² .
Ocupación de parcela:	50%
Altura máxima:	Dos plantas mas Bajo Cubierta, 7,50 m
Aparcamiento:	2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas:	Las marcadas por la Ley 5/99 Urbanismo Castilla y León

FICHA URBANÍSTICA SECTOR URBANIZABLE U.Ur-20

Instrumento de ordenación:	Plan Parcial
Uso Global:	Residencial
Densidad máxima:	18 viv/ha
Superficie:	30 ha
Usos incompatibles:	Agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad bruta:	0,40 m ² /m ² .
Ocupación de parcela:	50%
Altura máxima:	Dos plantas mas Bajo Cubierta, 7,50 m
Aparcamiento:	2 plazas por vivienda
Cesiones y reservas:	Las marcadas por la Ley 5/99 Urbanismo Castilla y León

Con posterioridad, fue aprobada definitivamente una nueva Modificación Puntual de las NUM de Cabrerizos, cuya finalidad era la de establecer la unificación de los sectores U.Ur 19 y U.Ur 20 delimitando un único sector de suelo urbanizable **SECTOR 19 de las NN.UU. de Cabrerizos**.

Además se estableció la Ordenación Detallada del mencionado sector, conforme al artículo 128 RUCyL.

FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19

Se muestra a continuación la tabla con los principales parámetros urbanísticos del sector.

PLAN PARCIAL SECTOR 19 -NNUU CABRERIZOS

Instrumento de Ordenación:	Ordenación Detallada inherente (art. 128 RUCyL)
Uso Global:	Residencial.
Densidad mínima de población:	17 viv/ha
Densidad máxima de población:	18 viv/ha
SUPERFICIE	417.724,751 m²
Usos incompatibles:	Agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela:	50%
Altura máxima:	12,5 metros
Aparcamiento:	2 plazas por vivienda (asimilable a art. 44e)
Cesiones y reservas:	Las marcadas en la Ley 5/99 Urbanismo Castilla y León, Incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	167.089,90 m²

Con el paso de los años y dada la situación económica de crisis por la que ha pasado el sector de la construcción en la provincia de Salamanca. Se ha considerado que no tiene cabida la existencia de un sector urbanizable de un tamaño tan elevado como el del sector 19. Por lo que se ha considerado conveniente realizar una nueva Modificación de las NUM, que permita crear es este suelo urbanizable, nuevos sectores de un tamaño más adecuado a la situación actual. Facilitando de esta forma que el desarrollo urbanístico de esta zona del municipio pueda llevarse a cabo.

Junto con el presente documento se tramita la mencionada Modificación Puntual de las NUM, en la que se establecen las siguientes determinaciones urbanísticas para el sector U Ur 19.1.

Si bien no existe ninguna planificación sectorial vigente que afecte directamente a la realización de la presente Ordenación Detallada .Existen otros organismo que pudieran ser afectados por la ejecución del mismo.

1. Al este del sector se sitúa un tramo de la Crta DSA-600 (Crta de Villares) .

Se deberán cumplir con las limitaciones que está carretera determina con sus líneas de afección. Colocando la línea de edificación a 18 metros de la arista exterior de la carretera.

2. El Ministerio de Medio Ambiente (Confederación Hidrográfica del Duero), es el titular del arroyo del Valle , que limita al sector por el norte.

Según datos extraídos del estudio hidrológico, se deberán cumplir con las limitaciones en las zonas del mismo situadas dentro de las zonas de avenidas de 100,500 años, y máxima crecida ordinaria.

En este sentido se debe situar la zona destinada a Espacios Libres Públicos dentro de la zona de avenida de 500 años.

Cap.2 Determinaciones de ordenación general

Los terrenos del sector han sido clasificados en las Normas como Suelo Urbanizable de uso residencial, conforme a la Modificación Puntual que acompaña al presente documento. Sus condiciones vinculantes están señaladas en la ficha correspondiente que se reproduce a continuación.

FICHAS DEL SECTOR U Ur19.1 SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

Instrumento de Ordenación:	Ordenación Detallada inherente (art. 128 RUCyL)
Uso Global:	Residencial.
Densidad mínima de población:	15 viv/ha
Densidad máxima de población:	18 viv/ha
SUPERFICIE total	72.616,050 m ²
	70.213,480 m ²
Usos incompatibles:	Industrial, agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela:	50%
Altura máxima:	12,5 metros
Aparcamiento:	2 plazas por vivienda (asimilable a art. 44e). 1 en suelo público
Cesiones y reservas:	Las marcadas en la Ley 5/99 Urbanismo Castilla y León,
VIVENDA PROTEGIDA	Incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	28.085,392 m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	126

PLANOS DE INFORMACIÓN

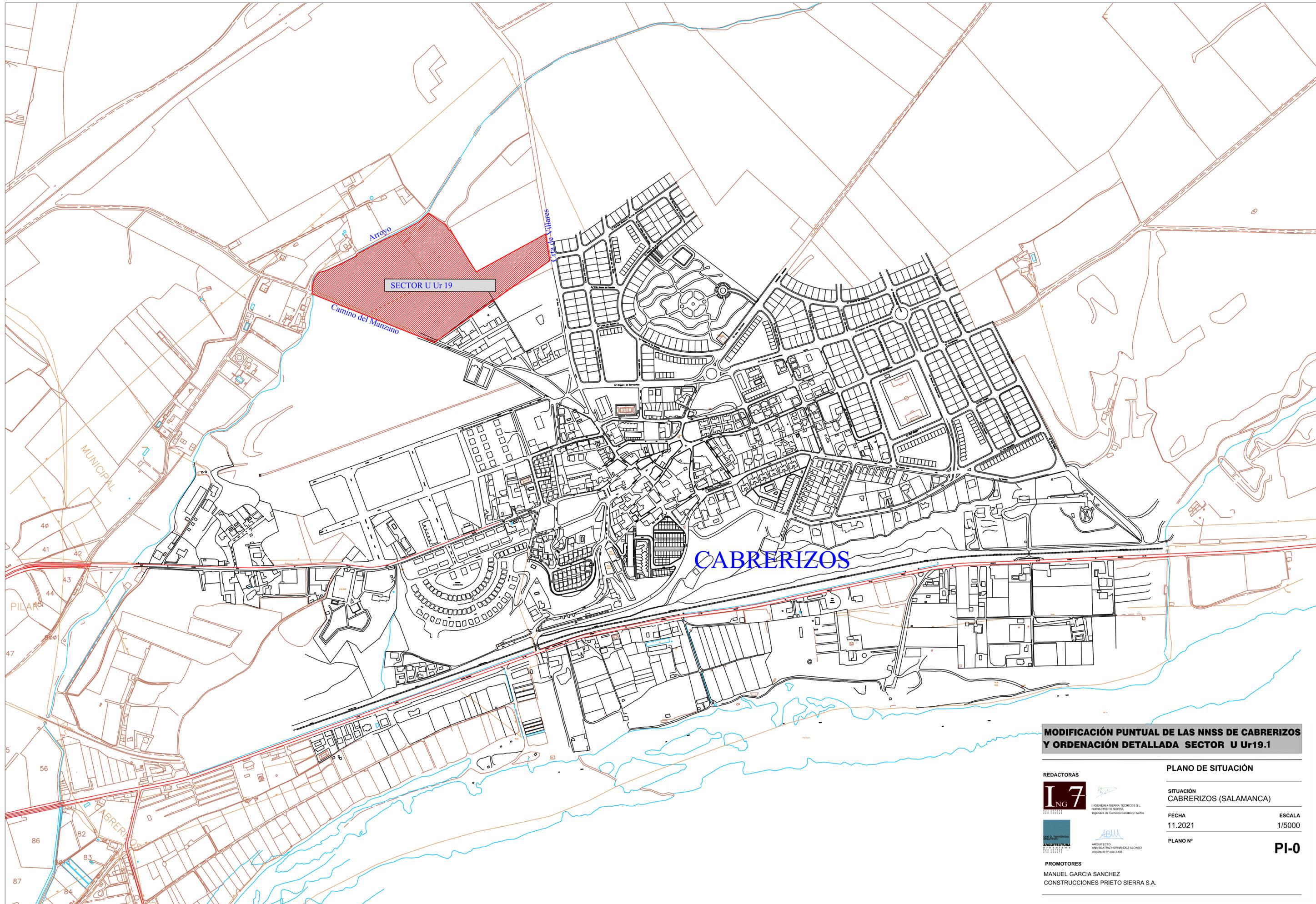
PI-1 PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR

PI-2 CARACTERISTICAS TERRITORIALES

PI-3 PLANEAMIENTO VIGENTE

PI-4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI-5 DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES Y SERVICIOS AFECTADOS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS
Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur-19**

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
MARIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BLANCO HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 17085-AB

PROMOTORES

MANUEL GARCÍA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PLANO DE SITUACIÓN

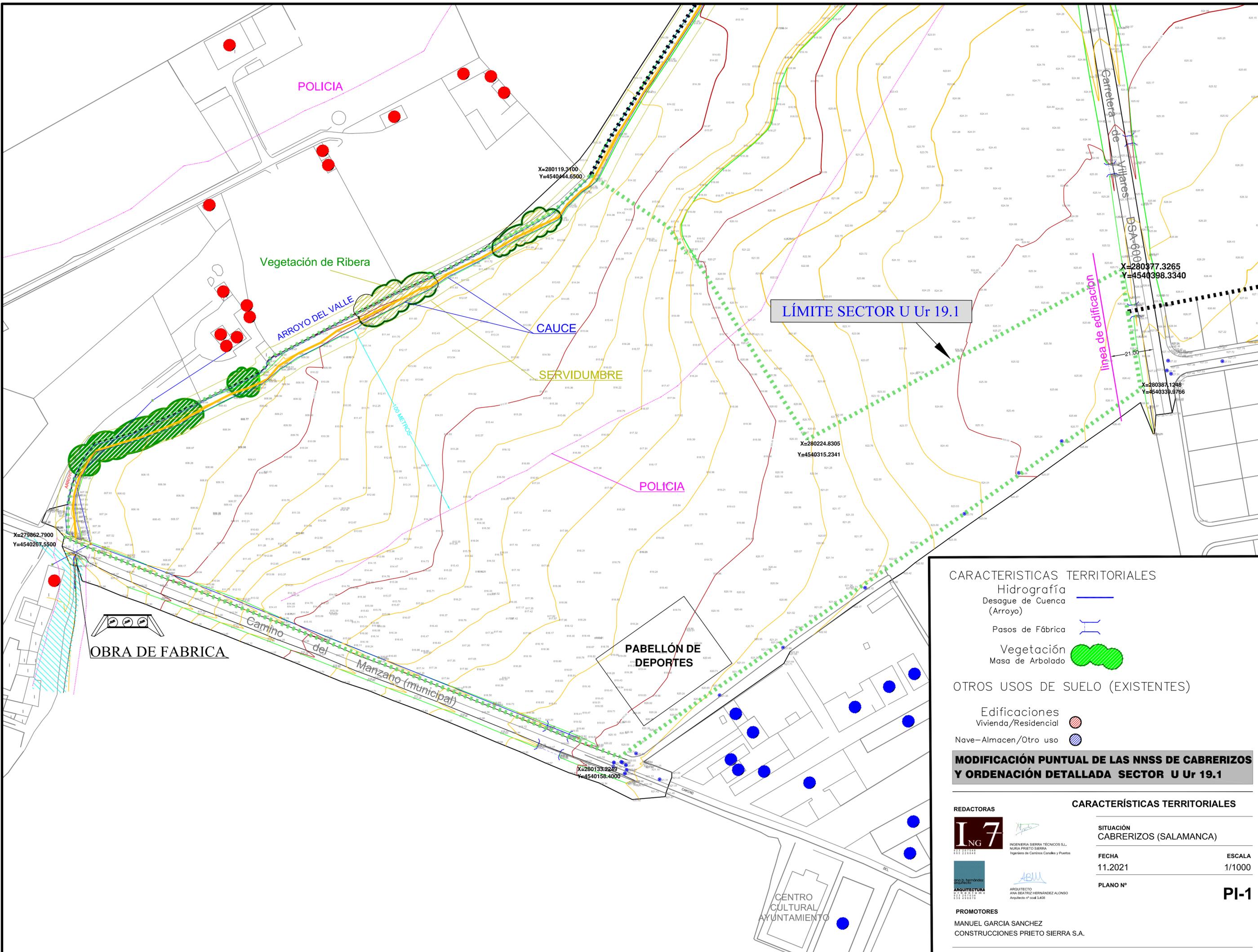
SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

ESCALA
1/5000

PLANO Nº

PI-0



CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

- Hidrografía
- Desague de Cuenca (Arroyo)
- Pasos de Fábrica
- Vegetación
- Masa de Arbolado

OTROS USOS DE SUELO (EXISTENTES)

- Edificaciones
- Vivienda/Residencial
- Nave-Almacén/Otro uso

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS

ING 7
 INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
 NURIA PRIETO SIERRA
 Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

ARQUITECTURA
 ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
 Arquitecta nº coal. 3.408

CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
FECHA 11.2021	ESCALA 1/1000
PLANO Nº	PI-1

PROMOTORES
 MANUEL GARCIA SANCHEZ
 CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

SECTORES URBANIZABLES

SECTOR U Ur 19.1

U.Ur-11

- C.UR SUELO URBANO Casco Urbano
- E.R. SUELO URBANO Ensanche
- U.R. SUELO URBANIZABLE Unifamiliar en ejecución
- I.UR. SUELO URBANIZABLE Industrial en ejecución
- U.Ur. SUELO URBANIZABLE Unifamiliar
- COMUN SUELO RUSTICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



INGENIERA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Carreteras, Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 10413/408

PLANEAMIENTO VIGENTE

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

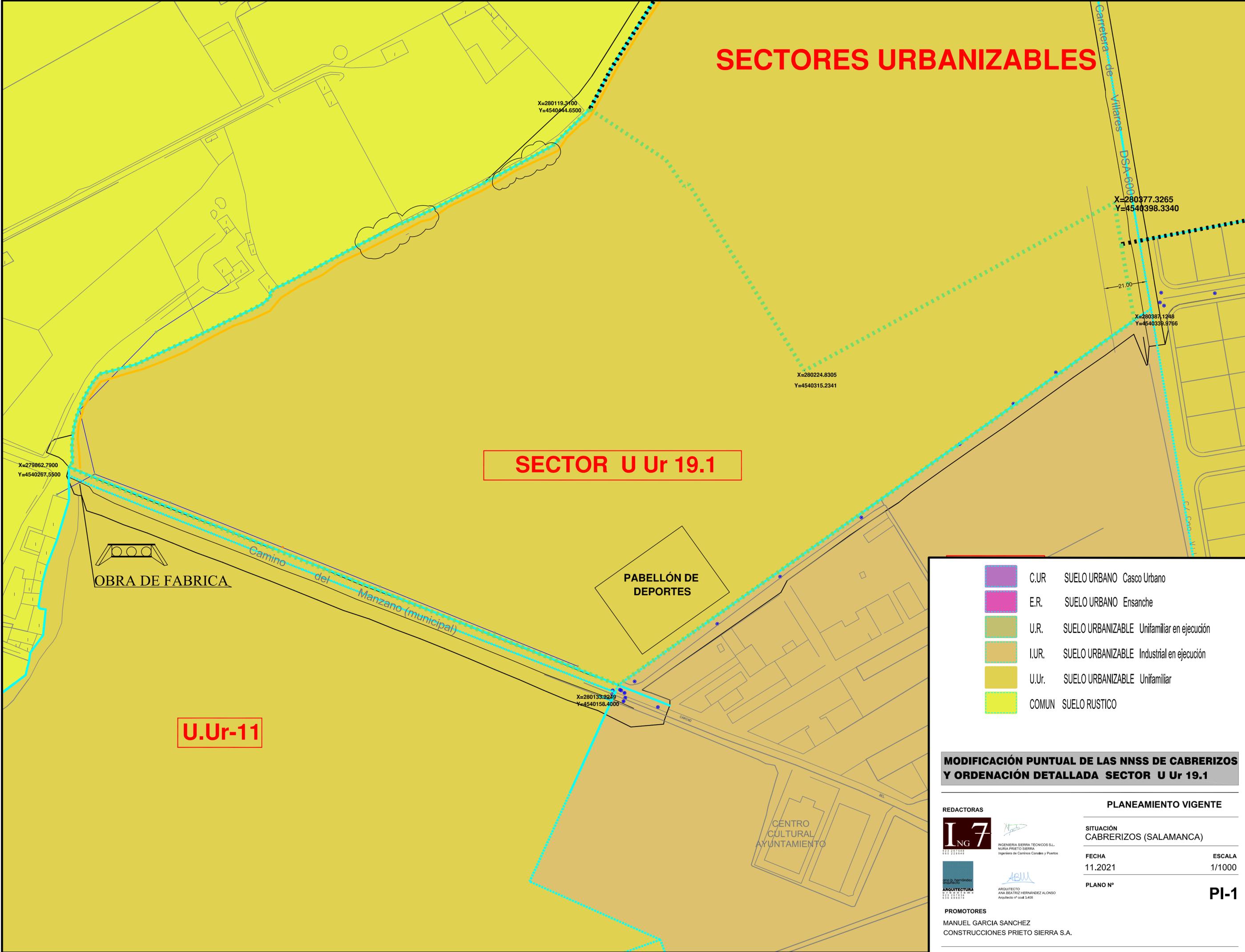
ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PI-1

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



X=279862.7900
Y=4540267.5500

X=280119.3100
Y=4540444.6500

X=280224.8305
Y=4540315.2341

X=280377.3265
Y=4540398.3340

X=280387.1248
Y=4540339.9766

X=280133.2249
Y=4540158.4000

OBRA DE FABRICA

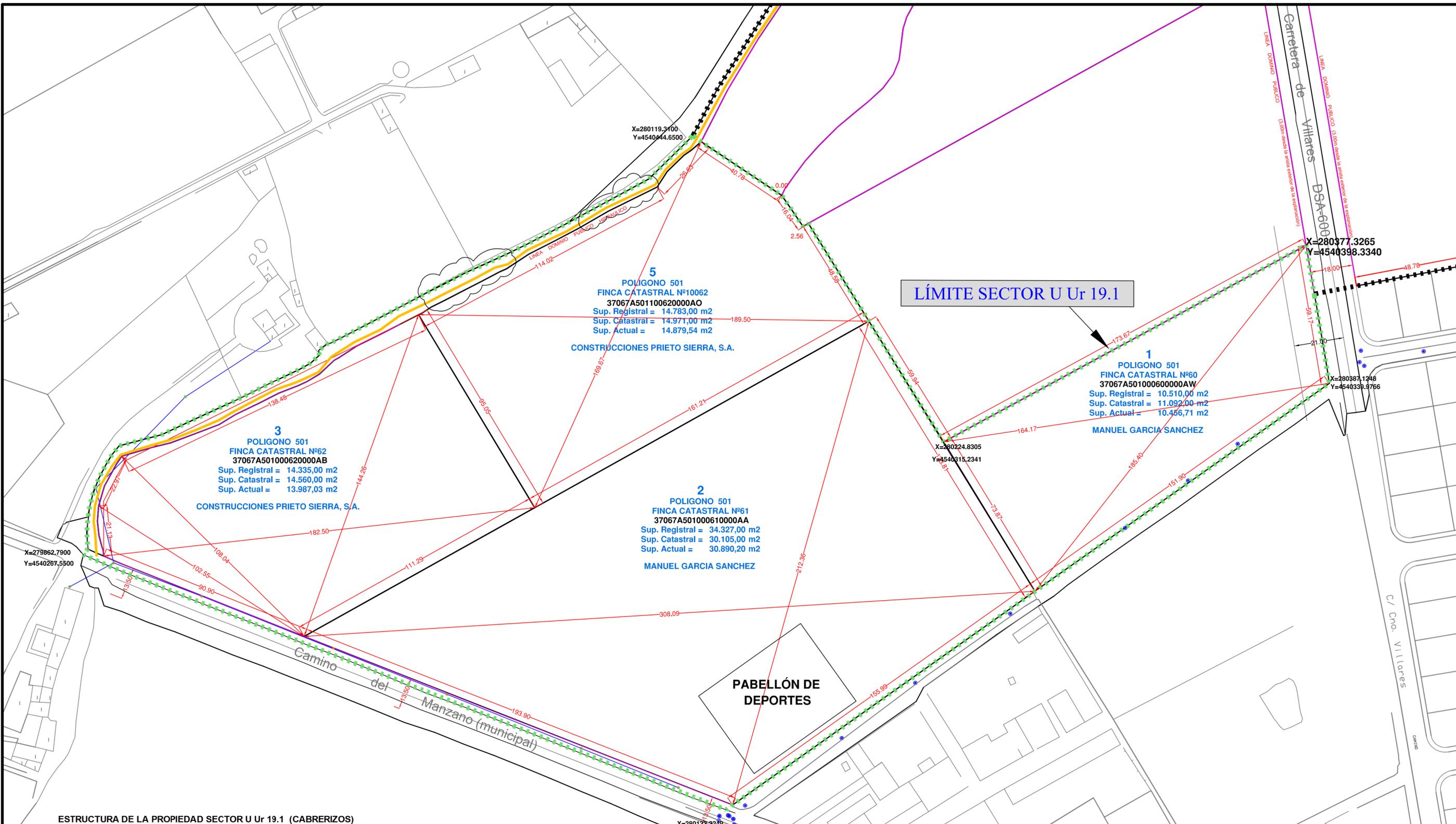
PABELLÓN DE DEPORTES

CENTRO CULTURAL AYUNTAMIENTO

Camino del Manzano (municipal)

Carretera de Villares DSA-6000

21.00



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SECTOR U Ur 19.1 (CABRERIZOS)

FINCA INICIAL Nº	PROPIETARIOS	Nº FINCA si/Catastro	Nº FINCA s/Registro	% de Participación	Sup. Actual (m2)	Sup. Registral (m2)	Sup. Catastral (m2)	% SUPERFICIE ACTUAL
1	Manuel García Sánchez	37067A50100060000AW	1791	100%	10.456,710	10.510,00	11.092,00	14,893
2	Manuel García Sánchez y Otros	37067A501000610000AA	1792	100%	30.890,200	34.327,00	30.105,00	43,995
3	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501000620000AB	2448	100%	13.987,030	14.335,00	14.560,00	19,921
4	Construcciones Prieto Sierra S.A.	37067A501100620000AO	2449	100%	14.879,540	14.783,00	14.971,00	21,192
TOTAL SUELOS PRIVADOS					70.213,480			100,000
5	Arroyo de Valle (Ministerio de Medio Ambiente)	37067A501090160000AH			2.402,570		3.148,00	
TOTAL SUELOS PÚBLICOS					2.402,570			
TOTAL SECTOR					72.616,050			

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS

ING 7
INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos

ARQUITECTURA
ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

SITUACIÓN: CABRERIZOS (SALAMANCA)

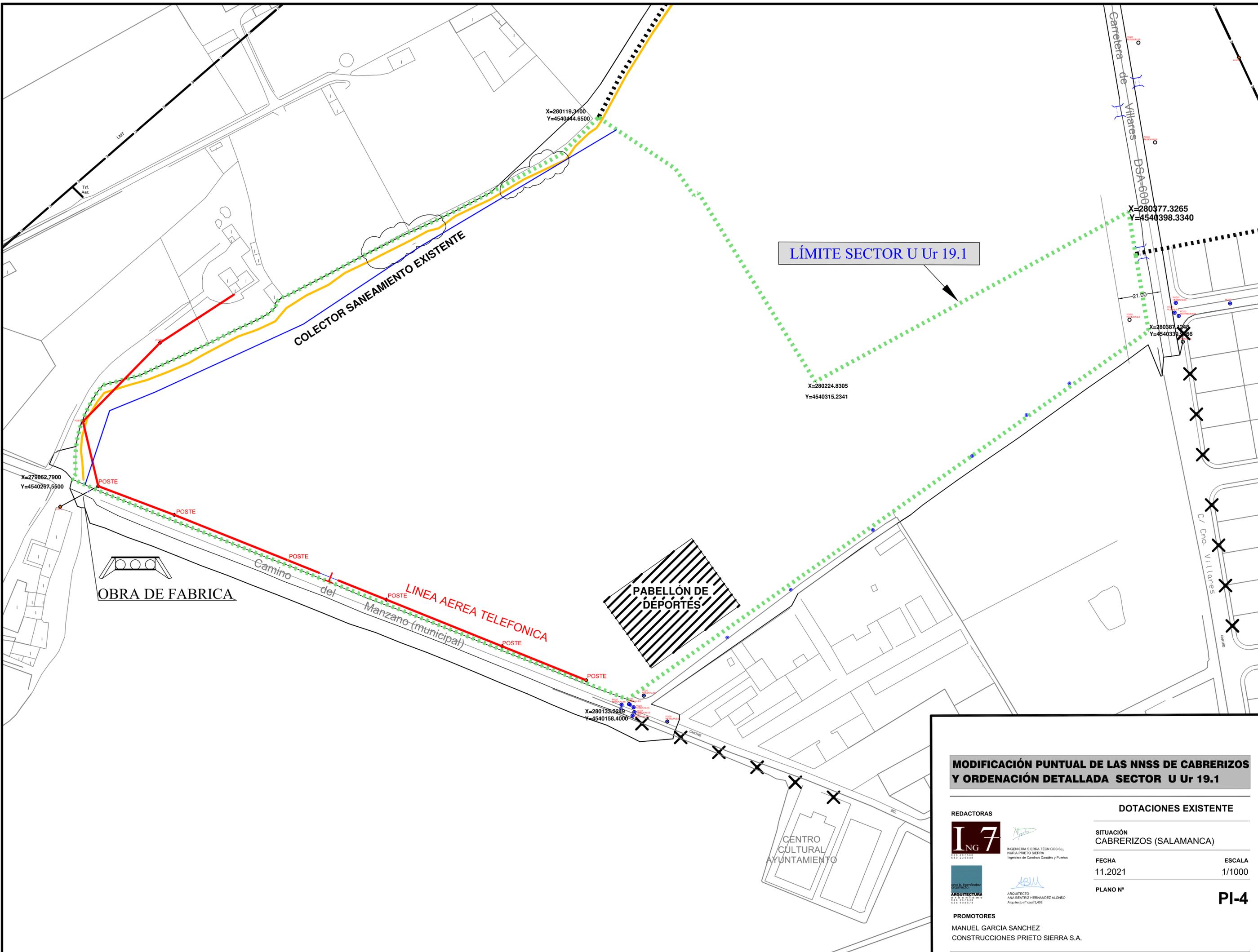
FECHA: 11.2021

ESCALA: 1/1000

PLANO Nº: **PI-3**

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS

ING 7
INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos

ARQUITECTURA
ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 0048 3.408

DOTACIONES EXISTENTE	
SITUACIÓN	CABRERIZOS (SALAMANCA)
FECHA	11.2021
ESCALA	1/1000
PLANO Nº	PI-4

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE.....	17
ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.....	17
FICHA URBANÍSTICA SECTOR U UR 19.1	18
ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	19
T.II .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	19
T.III OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	19
T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR U UR 19.1).....	20
Condicionantes de la Información.....	20
Objetivos de la ordenación propuesta.....	21
Ordenación propuesta (Zonificación)	22
Aprovechamiento lucrativo.....	23
Coeficientes de homogeneización	23
Aprovechamiento homogeneizado.....	24
Aprovechamiento medio	25
Reservas destinadas a viviendas de protección públicas.....	26
Reservas destinadas a Sistemas Locales de Equipamiento, Espacios Libres Públicos y aparcamientos	26
Sistema Local de Espacios Libres Públicos (SL.EL).....	26
Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ).....	26
Reserva de aparcamientos	27
Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas	28
Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos	28
T.V CUADROS SÍNTESIS	28
T.VI RESUMEN EJECUTIVO	31
DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN.....	32

DN-MV MEMORIA VINCULANTE**ANTECEDENTES y PLANEAMIENTO VIGENTE**

1. El municipio de Cabrerizos cuenta con NN.UU. municipales como instrumento urbanístico para llevar a cabo la regulación del uso del suelo, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 1.995.
2. Con posterioridad se aprobaron varias modificaciones puntuales, entre ellas la Modificación IV, aprobada definitivamente el 11 de julio de 2003 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca. **En esta modificación se clasificaban los sectores U.Ur 19 y U.Ur 20 como suelo urbanizable delimitado.**
3. Según acuerdo de 30 de julio de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales para la unificación de los sectores U.UR-19 y U.UR-20 en un único sector 19 con ordenación detallada en Cabrerizos (Salamanca).

PLAN PARCIAL SECTOR 19 -NNUU CABRERIZOS

Instrumento de Ordenación:	Ordenación Detallada inherente (art. 128 RUCyL)
Uso Global:	Residencial.
Densidad mínima de población:	17 viv/ha
Densidad máxima de población:	18 viv/ha
SUPERFICIE	417.724,751 m²
Usos incompatibles:	Agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela:	50%
Altura máxima:	12,5 metros
Aparcamiento:	2 plazas por vivienda (asimilable a art. 44e)
Cesiones y reservas:	Las marcadas en la Ley 5/99 Urbanismo Castilla y León, Incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	167.089,90 m²

Acompañando al presente documento se tramita una Modificación Puntual de las NUM de Cabrerizos, en las que se delimita el sector U Ur 19.1, en parte de los terrenos del anterior sector 19.

Se justifica esta modificación, a tenor de las actuales necesidades del municipio de Cabrerizos y de la situación económica del sector de la vivienda, que prácticamente hacen inviable la actuación conjunta del antiguo sector debido a su elevada superficie.

FICHA URBANÍSTICA SECTOR U Ur 19.1

Se muestra a continuación la tabla con los principales parámetros urbanísticos del sector.

Instrumento de Ordenación:	Ordenación Detallada inherente (art. 128 RUCyL)
Uso Global:	Residencial.
Densidad mínima de población:	15 viv/ha
Densidad máxima de población:	18 viv/ha
SUPERFICIE total	72.616,050 m ²
	70.213,480 m ²
Usos incompatibles:	Industrial, agrícola, ganadero
Tipología:	Aislada, pareada o agrupada.
Edificabilidad Bruta:	0,40 m ² /m ²
Ocupación de parcela:	50%
Altura máxima:	12,5 metros
Aparcamiento:	2 plazas por vivienda (asimilable a art. 44e). 1 en suelo público
Cesiones y reservas:	Las marcadas en la Ley 5/99 Urbanismo Castilla y León,
VIVENDA PROTEGIDA	Incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	28.085,392 m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	126

Para conocer la superficie real del sector, se ha realizado un levantamiento topográfico ex profeso.

ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se considera inicialmente que esta modificación no tiene afección alguna sobre el planeamiento territorial.

En cuanto a la Ordenación General vigente, no se incurre en un cambio relevante puesto que se mantienen en todo momento las determinaciones y condiciones urbanísticas que presentaba el antiguo sector 19.

T.II .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad se deriva directamente de las previsiones realizadas e incluidas por el Ayuntamiento en el planeamiento general, ya que se trata de desarrollar uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado del municipio, sector U Ur 19.1, en la Modificación Puntual que se tramita junto al presente documento.

T.III OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta responde a los siguientes objetivos:

1. Dotar al ámbito de ordenación de una amplia zona destinada a Espacios Libres Públicos, en torno al trazado del actual arroyo. Respetando las líneas de inundación de dicho arroyo, evitando colocar suelos edificables dentro de las zonas potencialmente inundables.
2. Crear una parcela destinada a equipamientos públicos que dé cabida al pabellón de deportes existente en la zona sur del sector. Ampliando esta zona lo que permitirá ampliaciones de las instalaciones actuales.
3. Distribuir la malla viaria de manera que se cree un vial que enlace la Carretera de Villares con el Camino del Manzano.
4. Dejar ordenado el sector a nivel de detalle, con el parcelario ya definido, para facilitar las actuaciones edificatorias de manera inmediata, sin necesidad de tramitar otras figuras de planeamiento intermedias, como serían los Estudios de Detalle, en caso de un parcelario no definido o impreciso.

5. El tamaño de las parcelas es otro de los objetivos de la ordenación, tratando de facilitar la construcción de todas las tipologías previstas en las NUM .
6. Incluir suelos destinados a cumplir con la exigencia de situar el 30% de la edificabilidad para viviendas de protección pública.
7. Mejorar de las condiciones geométricas y de los accesos en las carreteras y caminos que limitan el sector..

T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR U Ur 19.1)

Condicionantes de la Información

De la información antecedente se deducen los siguientes condicionantes para la redacción de la Ordenación Detallada:

- El terreno cuenta con una configuración topográfica en forma de ladera ascendente desde la carretera de Villares. Las pendientes no son excesivas, por lo que se podrá mantener aproximadamente la topografía actual minimizando el movimientos de tierras.
- Estos suelos son atravesados actualmente con una línea telefónica aérea paralela al Camino de Moriscos y que deberá ser soterrada en las obras de urbanización del sector.
- La ubicación del Arroyo del Valle al norte del sector, condicionan la colocación en esta zona de los espacios libres públicos, respetando la línea de avenida de T=500.
- En la ordenación se tienen en cuenta las líneas de afección de la carretera DSA-600.
- El vertido del saneamiento se encuentra garantizado por las redes municipales existentes, que cuentan con un colector paralelo al Arroyo del Valle, con capacidad suficiente para verter las aguas fecales del sector.

Igualmente se establece que el vertido de aguas pluviales pueda realizarse en el arroyo del valle, previo paso por un separados de hidrocarburos y grasas.

Se muestra a continuación una relación de las principales determinaciones Y objetivos de la ordenación detallada propuesta .

1. Creación de una zona verde amplia situada entorno al arroyo, manteniendo las masas alboreas existentes, proponiendo la conservación y mejora de la vegetación de ribera.
Igualmente se situaran una zona donde se diseñara un área de juegos infantiles.
2. Crear un vial que atravesase el sector y que una la carretera de Villares con el camino del Manzano. De esta forma se mejora la movilidad entre estas dos vías principales.
3. Dimensionar una red viaria interior adecuada a las necesidades del tráfico y aparcamiento previsibles, dando continuidad a la malla viaria existente e interconectando la carretera de Villares con el camino del Manzano.
4. Destacar el carácter de residencial unifamiliar y dotacional público con un único Sistema Local de Equipamientos, que integra la actual edificación destinada a usos deportivos del municipio de Cabrerizos.
5. Dimensionamiento de las parcelas edificables de manera que se puedan implantar todas las tipología de vivienda unifamiliar permitidas.
6. Dotar al ámbito de ordenación de una solución para los servicios urbanos necesarios, previendo zonas para su implantación.

Objetivos de la ordenación propuesta

Sobre la base del contenido de la Información urbanística y de las determinaciones establecidas, el desarrollo de la ordenación detallada persigue los siguientes objetivos:

- Las manzanas son el resultado de la adaptación de la red viaria a la topografía, de tal forma que una de las premisas que más ha contribuido al diseño ha sido el considerar, al hacer el trazado, realizar el menor movimiento de tierras posible.

- Las dimensiones de las unidades parcelarias van en función del diseño de la ordenación, considerando así diferentes tamaños según los condicionantes de tal manera que el nuevo trazado viario aproveche al máximo la superficie de los sectores permitiendo tanto la ejecución de las infraestructuras necesarias, considerando las ya existentes, como las de las diferentes tipologías para manzanas residenciales: aisladas, pareadas y adosadas.

La propuesta de ordenación permite alcanzar los objetivos descritos tiene en cuenta, tanto las condiciones económicas y sociales del mercado inmobiliario del entorno de Salamanca, como las particularidades geográficas del ámbito territorial en el que se asienta el sector.

Ordenación propuesta (Zonificación)

La zonificación se detalla en los planos correspondientes. La asignación de aprovechamientos urbanísticos a cada una de las parcelas se ha pormenorizado en los cuadros síntesis.

La calificación pormenorizada del suelo será la siguiente:

- **SL.EQ Pu** Sistema Local de Equipamiento Público

Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.

- **SL.EL** Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Parcelas con uso pormenorizado destinado a Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.

- **VI** Viario Público

Zonas destinadas a permitir el acceso y la movilidad tanto para vehículos como para peatones. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados.

- **SU** Servicios Urbanos e infraestructuras

Zonas destinada a la colocación de los Servicio Urbanos o infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito

- **RU** Residencial Unifamiliar Libre

Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas) de precio libre.

- **RU-P** Residencial Unifamiliar de Protección Pública

Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de protección pública. Se establece para este tipo de viviendas el 30% de la edificabilidad total del sector.

Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento bruto establecido en las NN.UU para el sector es de 0,4 m²/m².

Si tenemos en cuenta que la superficie total del sector es de **72616,050** metros cuadrados, de los cuales **2402,570** se corresponden con suelos públicos pertenecientes al suelo ocupado por el Dominio Público del Arroyo del Valle, podemos concluir que el sector tiene **70231,480** metros cuadrados de dominio privado que será la superficie a la que aplicaremos el aprovechamiento del sector para obtener el cálculo de la edificabilidad máxima permitida. Por tanto, la edificabilidad máxima del sector será de **28085,392 metros cuadrados edificables**.

Coefficientes de homogeneización

Para la estimación de los coeficientes de ponderación entre diferentes usos se ha realizado el cálculo de la relación entre las rentabilidades correspondientes a cada de estos usos. Estableciéndose tal y como se indica en el artículo 102 del RUCyL, **el coeficiente 1** para el uso predominante (en nuestro caso la Residencial libre RU).

a) Para el cálculo de los precios de la vivienda de protección oficial régimen normal, nos basamos en los datos de la ORDEN FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

	1º		2º	3º	4º
	B	C			
VPO RE	1.478,10	1.311,34	1.061,20	1.061,20	985,40
VPO RG	1.576,64	1.394,72	1.212,80	1.212,80	1.061,20
VPO RC, J, PL	1.773,72	1.569,06	1.364,40	1.288,60	1.212,80
Vivienda Libre Usada	1.940,48	1.576,64	1.212,80	1.212,80	1.061,20
Definición:					
VPO RE	Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial				
VPO RG	Vivienda de Protección Oficial de Régimen General				
VPO RC, J, PL	Vivienda de Protección Oficial de Régimen Concertado (RC), Joven (J) y Precio Limitado (PL)				

Teniendo en cuenta que Cabrerizos pertenece a la categoría 1^oB, establecemos para el Plan Parcial un precio oficial para el régimen de Vivienda de Protección Pública en Régimen General 1576,63 euros metro cuadrado útil.

Por otro lado, la estimación del precio de la vivienda libre en la zona del estudio, se ha realizado mediante una prospección de los precios inmobiliarios de las viviendas unifamiliares situadas en la misma zona, a través de consultas a varias inmobiliarias.

De este análisis se desprende el siguiente precio medio de la vivienda libre unifamiliar.

Precio Vivienda Libre = 2050 €/m² útil

Puesto que en este estudio se establece las mismas características, tipología y superficie media de vivienda entre la vivienda colectiva libre y de protección pública. Se considera que para el establecimiento del coeficiente de homogeneización será suficiente el cálculo de la relación entre el precio del m² útil entre los dos usos.

Con estos resultados se obtiene un coeficiente de homogeneización de 0,769, para el uso residencial unifamiliar con protección pública.

TABLA DE COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

<u>USO</u>	<u>Coeficiente homogeneización</u>
Vivienda unifamiliar libre	1,000
Vivienda unifamiliar PP (Regimen General)	0,769

Aprovechamiento homogeneizado

Teniendo en cuenta la edificabilidad propuesta para cada uno de los usos pormenorizados del sector y los coeficientes de homogeneización se obtiene un aprovechamiento lucrativo en el uso predominante de **26.139,076 m² vivienda libre**.

PARCELAS	Usos pormenorizado	Superficie	EDIFICABILIDAD	Coef. homog	Edificabilidad homog		
PRIVADO	RU-1	RU	Residencial Unifamiliar libre	9.408,070	5.373,083	1,0000	5.373,08
	RU-2	RU	Residencial Unifamiliar libre	7.953,800	4.542,529	1,0000	4.542,53
	RU-3	RU	Residencial Unifamiliar libre	6.876,350	3.927,182	1,0000	3.927,18
	RU-4	RU	Residencial Unifamiliar libre	10.185,320	5.816,982	1,0000	5.816,98
	RUP-1	RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	4.514,710	8.425,617	0,7690	6.479,30
TOTAL				38.938,250	28.085,392		26.139,074

Aprovechamiento medio

Según el artículo 107 del RUCyL, al establecer la ordenación detallada de los sectores urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, 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 su coeficiente es 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.

APROVECHAMIENTO MEDIO DE SECTOR

El aprovechamiento medio del Sector se calculará descontando de la superficie total del sector únicamente 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.

Según la siguiente tabla los aprovechamientos permitidos en el uso predominante suman **26139,074** metros cuadrados edificables en el uso predominante.

Por lo que se obtiene un aprovechamiento medio para el sector

$$\text{Aprovechamiento medio} = 26139,074 / (70213,480) = 0,37228$$

Reservas destinadas a viviendas de protección públicas

Las NN.UU. establecen según la Modificación Puntual tramitada en conjunto con la presente Ordenación Detallada una reserva del **30%** de la edificabilidad residencial destinada a vivienda con algún tipo de protección pública.

La Ordenación propuesta cuenta con una edificabilidad residencial de 28085,392 m², de los que **8425,617 m²** se han destinado a VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, es decir el 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.

Reservas destinadas a Sistemas Locales de Equipamiento, Espacios Libres Públicos y aparcamientos

Sistema Local de Espacios Libres Públicos (SL.EL)

El RUCyL establece para suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector. Por lo que el sector debería contar con un mínimo de 4212,809 m² destinados a Espacios Libres Públicos.

En la Ordenación se ha reservado una parcela para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos una superficie de **8129,00 metros cuadrados**, lo que supera ampliamente los límites establecidos en el mencionado reglamento.

Tal y como prevé el RUCyL, se plantarán especies vegetales en el 50% de la superficie total. Esta zona de arbolado será definida con precisión en el proyecto de urbanización, donde se diseñarán los espacios libres públicos.

Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ)

Del mismo modo, el RUCyL establece para suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector. Por lo que el sector debería contar con un mínimo de 4212,809 m² destinados a Equipamiento Público.

En la Ordenación se ha reservado una parcela para el Sistema Local de Equipamiento con una superficie de **6000,114 metros cuadrados**, lo que supera ampliamente los límites establecidos en el mencionado reglamento.

Reserva de aparcamientos

El viario diseñado tiene dos funciones principales, por un lado permitir el acceso tanto a peatones como a vehículos a los edificios destinados a residencias, espacios libres públicos y equipamiento públicos, y por otro, la situación de los aparcamientos.

De acuerdo con el artículo 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos, del RUCYL. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse, en suelo urbanizable, dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, **al menos la mitad de uso público.**

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

Esto supone una dotación de al menos **281 plazas** de aparcamiento para uso público.

*En los planos de ordenación se han indicado en cada franja de aparcamiento el número máximo de plazas que se podrían situarse sobre el viario, obteniéndose un total de **296 plazas de aparcamiento**. Destacar el hecho de que en el cómputo de plazas ya se han descontado las posibles salidas de garajes de las viviendas.*

Igualmente se han respetado los mínimos establecidos en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, que establece 1 plaza de aparcamiento para personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, por cada 40 plazas o fracción. Se proyectan por tanto **8 plazas** de aparcamiento con estas características. Se han situado cerca de los accesos peatonales y de las zonas de equipamientos.

Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas

	REGLAMENTO URBANISTICO CASTILLA Y LEON ARTICULO 128		ORDENACIÓN SECTOR U Ur 19
	RESERVA MÍNIMA DE SUELO		m2 suelo
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS	15 m2 de suelo por cada 100 m2 edificables. con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.	4.212,809	6.000,114
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15 m2 de suelo por cada 100m2 edificables. con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.	4.212,809	8.129,000
APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS	1 plaza por cada 100m2 edificables en suelo público	281	296

Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos

En el sector se colocarán servicios urbanos de pequeño tamaño, como centros de transformación y armarios de alumbrado público. Dado el poco espacio que ocupan y que la colocación de estos servicios urbanos es compatible con suelos destinados a espacios libres, equipamientos y viales. No se dejan establecidos estos espacios, posponiéndose al proyecto de urbanización la correcta ubicación de los mismos.

T.V CUADROS SÍNTESIS

A continuación se incluye un Cuadro de Ordenación, en el que se definen los parámetros urbanísticos asociados a cada una de las parcelas en que queda dividida la totalidad del ámbito ordenado.

Los parámetros definidos son los siguientes:

- a) Numeración y uso pormenorizado de la parcela.
- b) Superficie de suelo.
- c) Nº máximo de viviendas

- d) Índice de edificabilidad
- e) Edificabilidad (Aprovechamiento total máximo)
- f) Edificabilidad homogeneizada.

	PARCELAS	Usos pormenorizado	Superficie	Ind Edificabilidad	EDIFICABILIDAD	Nº máximo viviendas	Coef. homog	Edificabilidad homog	
PÚBLICO	1	ELP 1	Zonas verdes	8129,000					
	2	EQU	Equipamiento General público	6000,114					
	3	VI	Viario Público	19548,686					
TOTAL				33677,800					
PRIVADO	RU-1	RU	Residencial Unifamiliar libre	9408,070	0,571	5.373,083	26	1,0000	5.373,083
	RU-2	RU	Residencial Unifamiliar libre	7953,800	0,571	4.542,529	22	1,0000	4.542,529
	RU-3	RU	Residencial Unifamiliar libre	6876,350	0,571	3.927,182	19	1,0000	3.927,182
	RU-4	RU	Residencial Unifamiliar libre	10185,320	0,571	5.816,982	29	1,0000	5.816,982
	RUP-1	RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	4514,710	1,866	8.425,617	30	0,7690	6.479,299
TOTAL				38938,250		28.085,392	126		26.139,074
TOTAL				72616,050		28.085,392	126		26.139,074

T.VI RESUMEN EJECUTIVO

La ley 8/2007, en su artículo 11 apartado 2, y la ITPLAN 1/2007 de Castilla y León, indican que en los procedimientos de aprobación de los instrumentos urbanísticos debe ser incluido un resumen ejecutivo donde se indique con precisión:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.

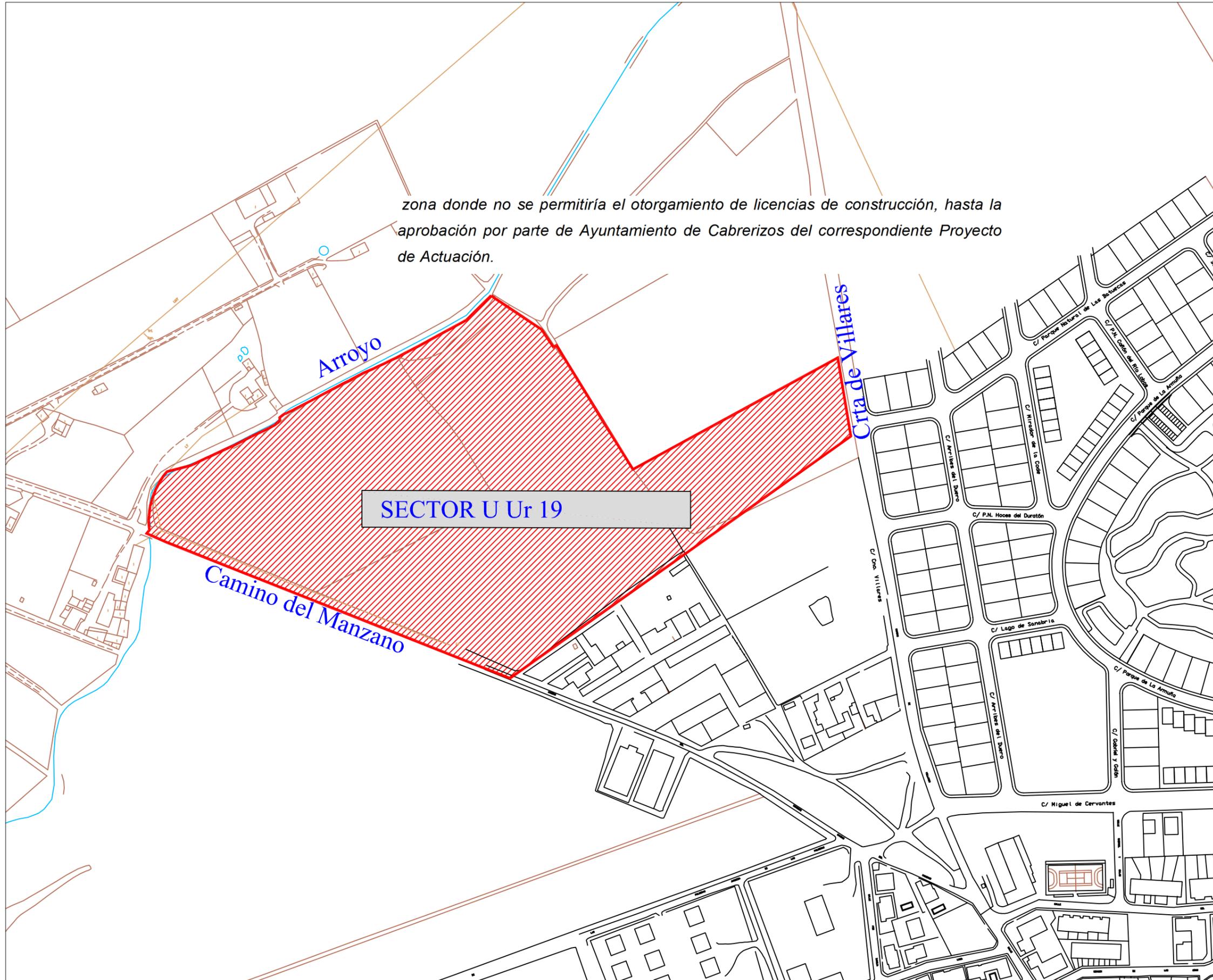
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En estas zonas se suspenderá el otorgamiento de licencias, hasta la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Se incluye un continuación un plano donde se delimita la zona donde no se permitiría el otorgamiento de licencias de construcción, hasta la aprobación por parte de Ayuntamiento de Cabrerizos del correspondiente Proyecto de Actuación.

zona donde no se permitiría el otorgamiento de licencias de construcción, hasta la aprobación por parte de Ayuntamiento de Cabrerizos del correspondiente Proyecto de Actuación.

SECTOR U Ur 19

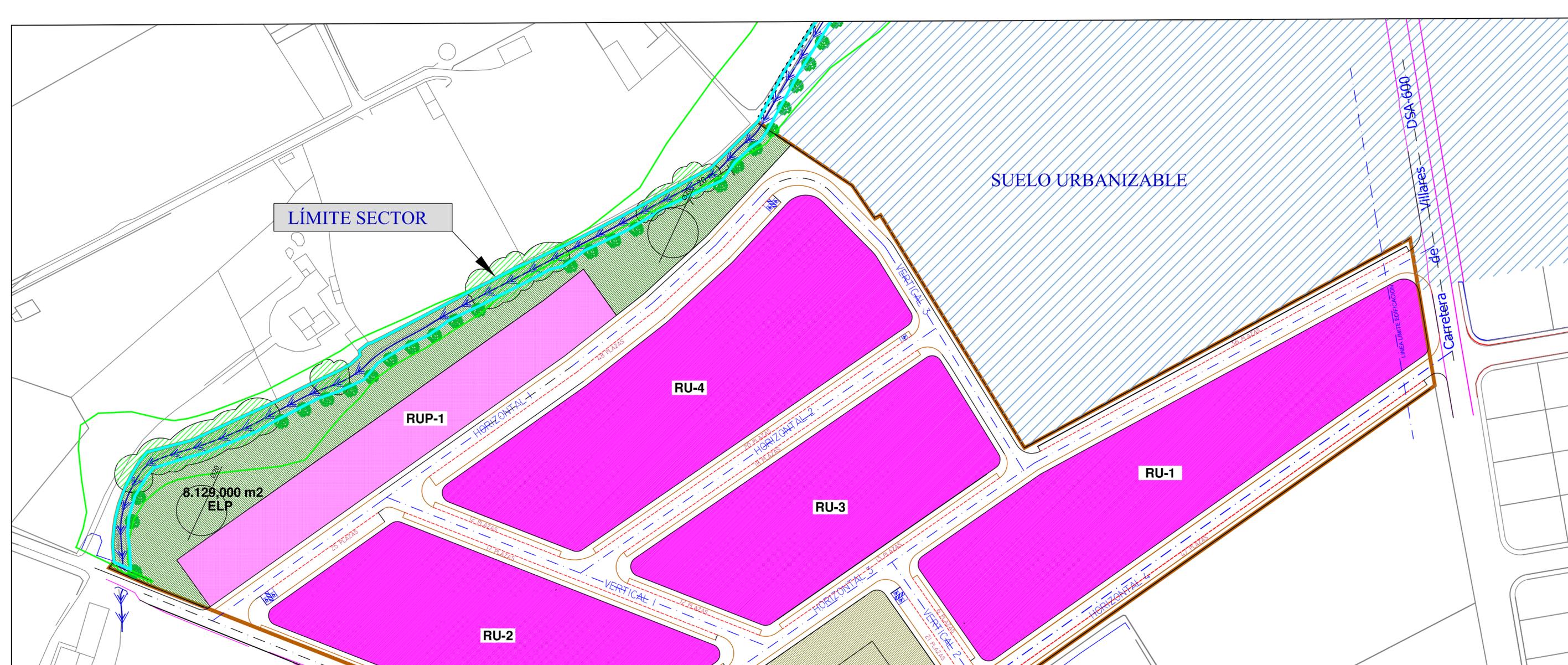


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur19

REDACTORAS		PLANO DE RESUMEN EJECUTIVO	
		SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)	
		FECHA 11.2021	ESCALA 1/5000
PROMOTORES MANUEL GARCÍA SANCHEZ CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.		PLANO Nº	PREJE

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E(1/1.000)
- PO-2. PLANO DE DOTACIONES URBANISTICAS. E(1/1.000)
- PO-3.1. LONGITUDINALES DEL VIARIO-I E(1/1.000)
- PO-3.2. LONGITUDINALES DEL VIARIO-II E(1/1.000)
- PO-3.3 SECCIONES TIPO E(1/1.000)
- P.ABA -RIE RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO E(1/1.000)
- P.SAN RED DE SANEAMIENTO E(1/1.000)
- P.DRE RED DE PLUVIALES E(1/1.000)
- P.ALU RED DE ALUMBRADO PÚBLICO E(1/1.000)
- P.TEL RED TELEFÓNICA Y TELECOMUNICACIONES E(1/1.000)
- P.ELE RED ELÉCTRICA B.T. E(1/1.000)



DOMINIO PRIVADO

- RU- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE
- RU P- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTECCIÓN PÚBLICA

DOMINIO PÚBLICO

- ELP- ZONAS VERDES
- EQ PU- EQUIPAMIENTO GENERAL PÚBLICO
- VI- VIALES
- PLAZAS Nº PLAZAS APARCAMIENTO
- PLAZAS APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS

ING 7

INGENIERA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Carreteras Canales y Puertos

ARQUITECTURA

ARQUITECTO ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecto nº coal 3.408

ORDENACIÓN Y GESTIÓN

SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA 11.2021

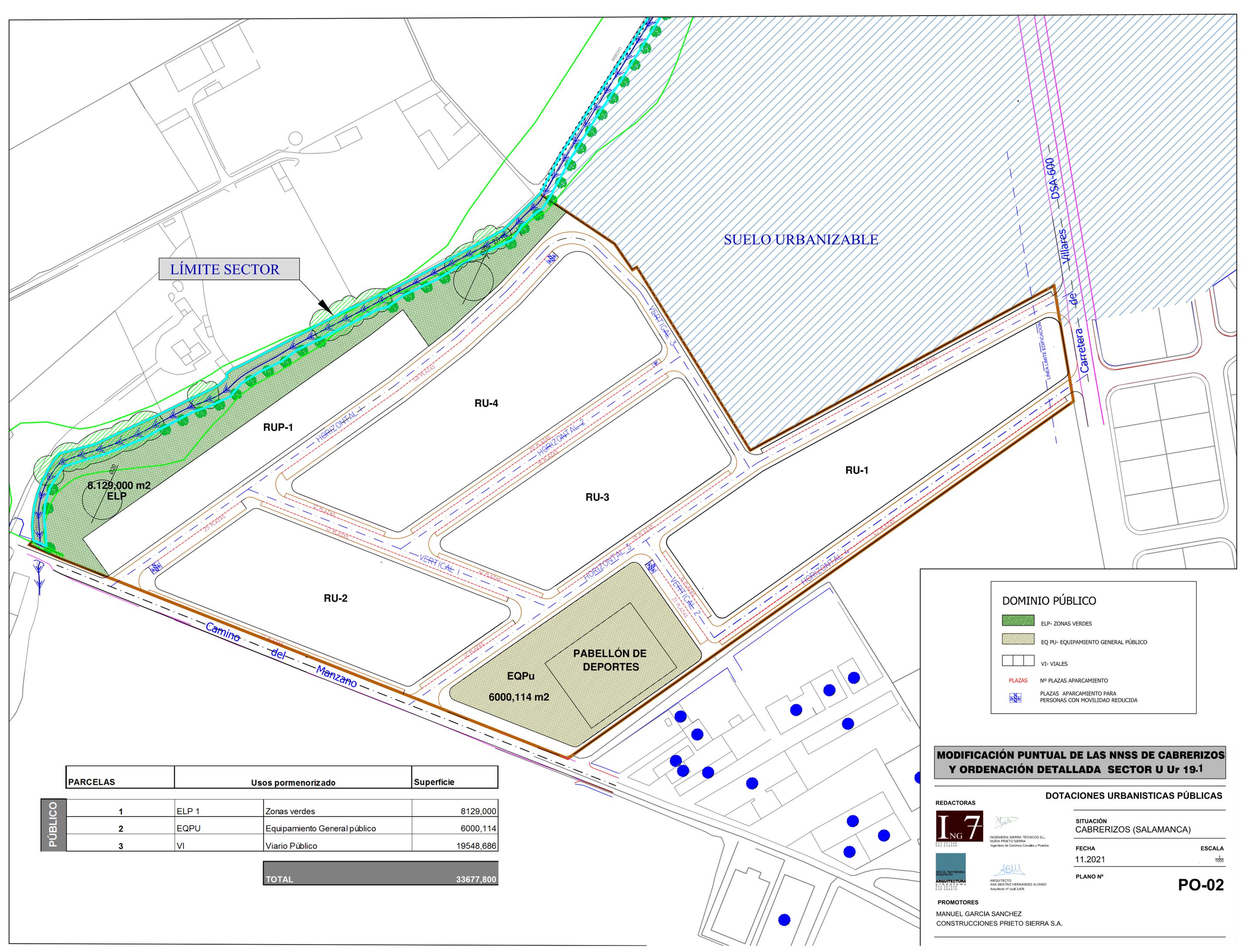
ESCALA 1:1000

PLANO Nº **PO-01**

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PARCELAS	Usos pomenorizado	Superficie	Ind Edificabilidad	EDIFICABILIDAD	Nº máximo viviendas	Coef. homog	Edificabilidad homog		
PÚBLICO	1	ELP 1	Zonas verdes	8129,000					
	2	EQPU	Equipamiento General público	6000,114					
	3	VI	Viarío Público	19548,686					
TOTAL				33677,800					
PRIVADO	RU-1	RU	Residencial Unifamiliar libre	9408,070	0,571	5.373,083	26	1,0000	5.373,083
	RU-2	RU	Residencial Unifamiliar libre	7953,800	0,571	4.542,529	22	1,0000	4.542,529
	RU-3	RU	Residencial Unifamiliar libre	6876,350	0,571	3.927,182	19	1,0000	3.927,182
	RU-4	RU	Residencial Unifamiliar libre	10185,320	0,571	5.816,982	29	1,0000	5.816,982
	RUP-1	RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	4514,710	1,866	8.425,617	30	0,7690	6.479,299
TOTAL				38938,250		28.085,392	126		26.139,074
TOTAL				72616,050		28.085,392	126		26.139,074



LÍMITE SECTOR

SUELO URBANIZABLE

8.129.000 m²
ELP

RU-4

RUP-1

RU-1

RU-3

RU-2

PABELLÓN DE DEPORTES

EQPu
6000,114 m²

Camino del Manzano

DOMINIO PÚBLICO

- ELP- ZONAS VERDES
- EQ PU- EQUIPAMIENTO GENERAL PÚBLICO
- VI- VIALES
- PLAZAS Nº PLAZAS APARCAMIENTO
- PLAZAS APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Carreteras Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº local 3.438

DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

ESCALA
1:1000

PLANO Nº

PO-02

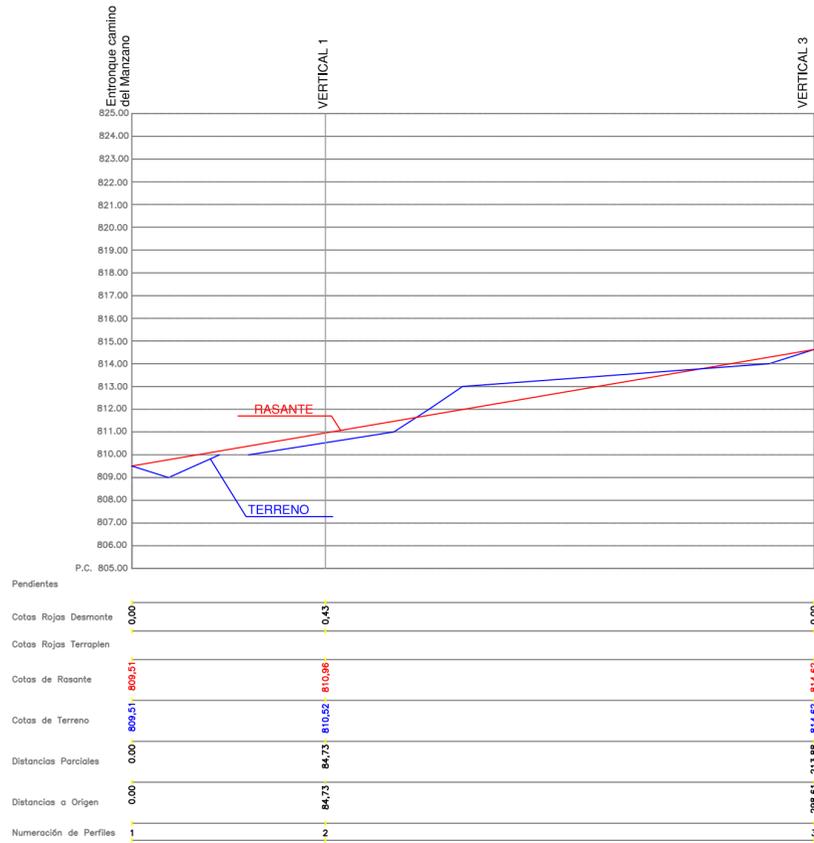
PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

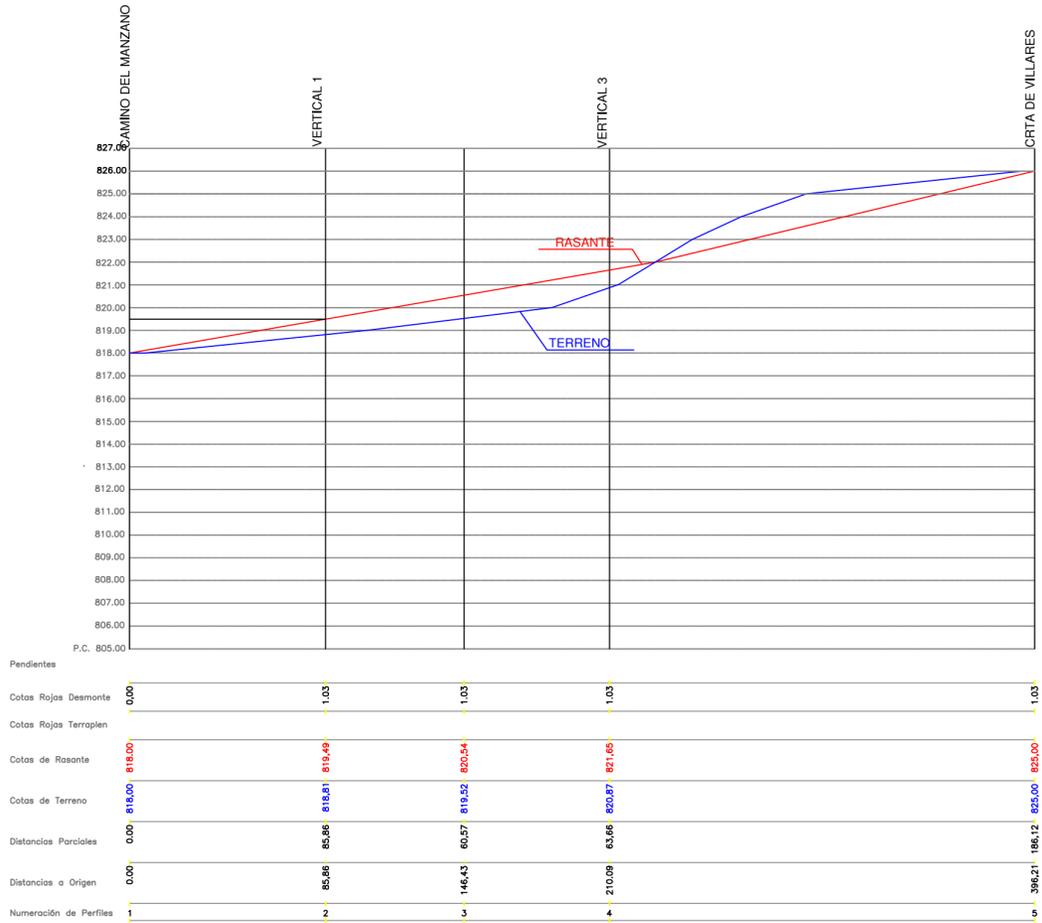
PARCELAS	Usos pormenorizado		Superficie
----------	--------------------	--	------------

PÚBLICO	1	ELP 1	Zonas verdes	8129,000
	2	EQPU	Equipamiento General público	6000,114
	3	VI	Viario Público	19548,686

TOTAL			33677,800
--------------	--	--	------------------



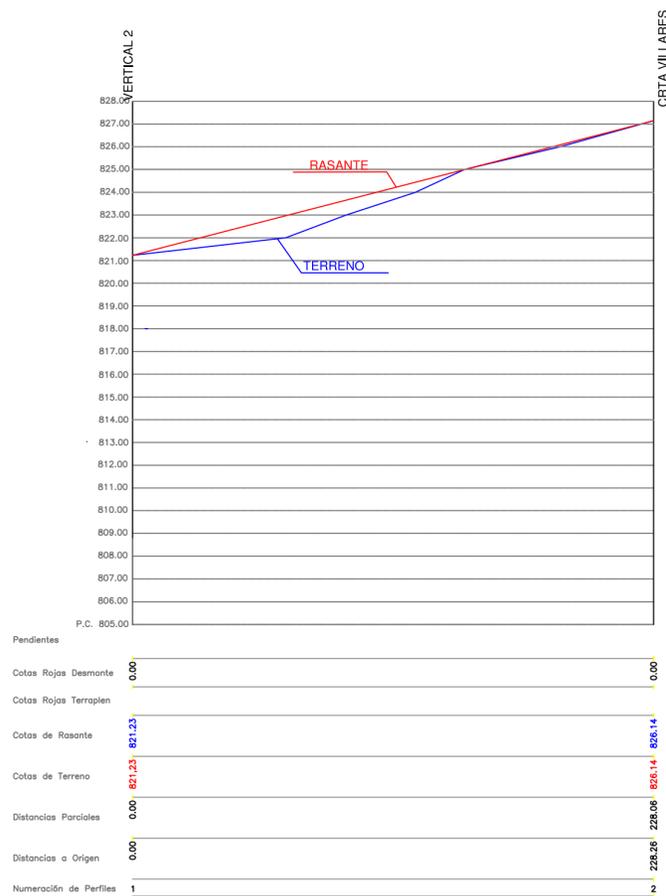
HORIZONTAL 1



HORIZONTAL 3



HORIZONTAL 2



HORIZONTAL 4

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



ARQUITECTO ANA ISABEL HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 3408

LONGITUDINALES DEL VIARIO 1

SITUACIÓN CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA 11.2021

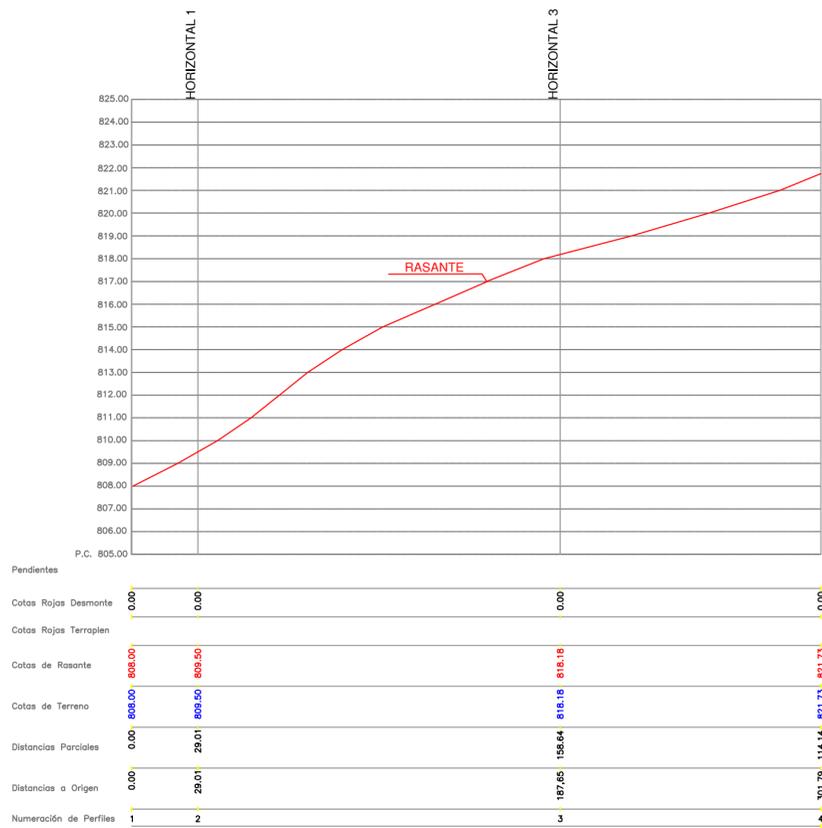
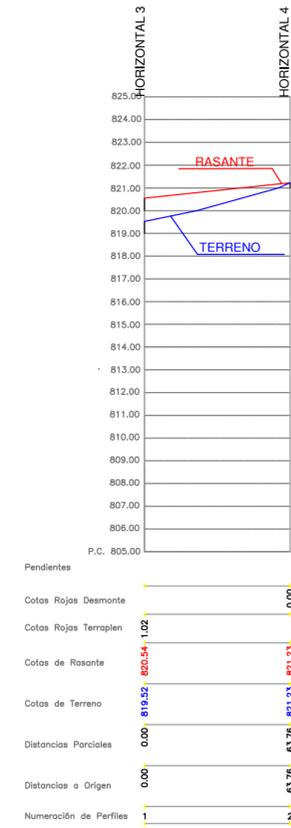
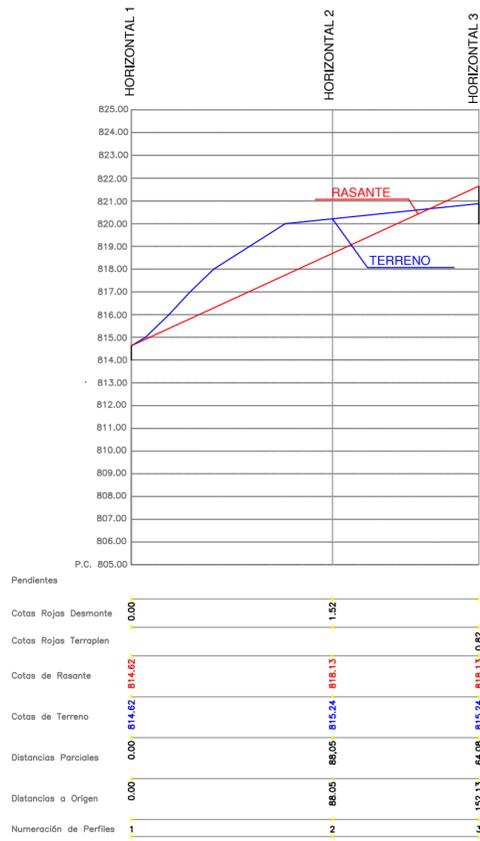
ESCALA H=1:200

PLANO Nº

PO-3.1

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



CAMINO DEL MANZANO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNANDEZ ALONSO
Arquitecta nº 0048 3/408

LONGITUDINALES DEL VIARIO 2

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

ESCALA
H₂₀₀₀:V₂₀₀

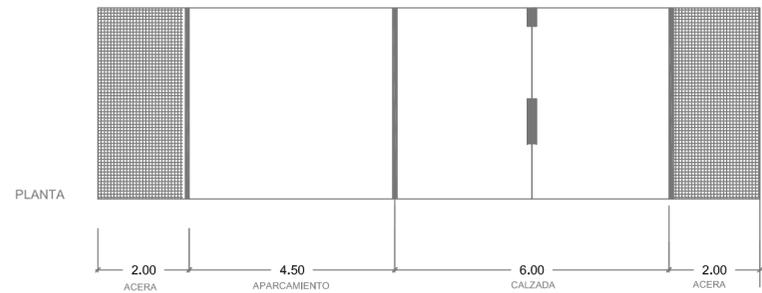
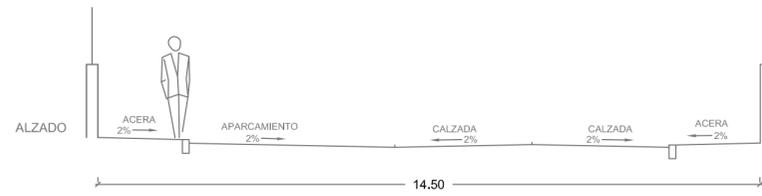
PLANO Nº

PO-3.2

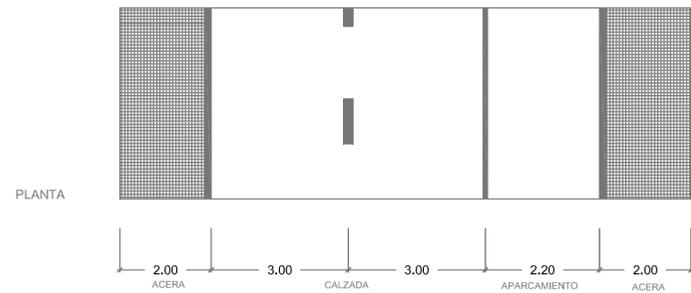
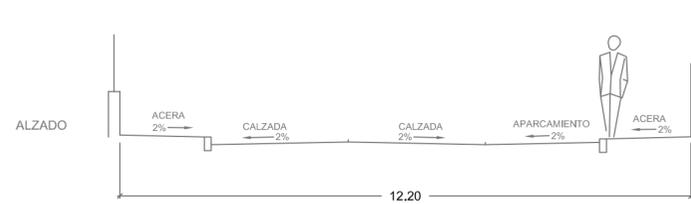
PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

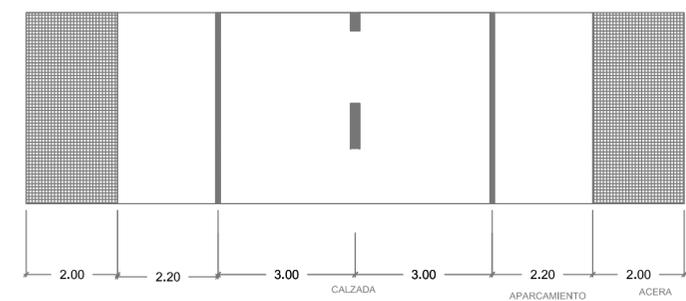
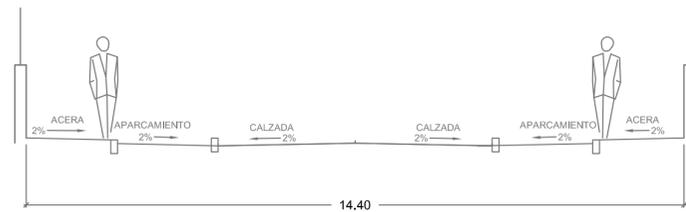
SECCIÓN TIPO
CALLE HORIZONTAL 1



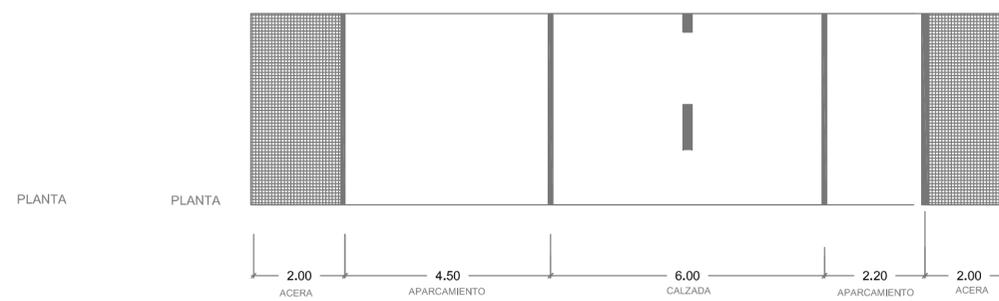
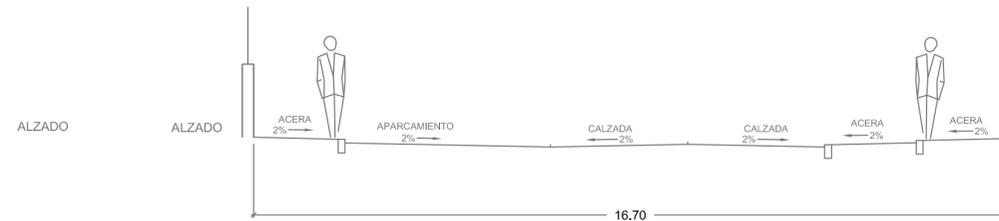
SECCIÓN TIPO
CALLES HORIZONTAL 3 Y 4



SECCIÓN TIPO
CALLES HORIZONTAL 2 Y VERTICAL 1



SECCIÓN TIPO
CALLE VERTICAL 2



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNS DE CABRERIZOS
Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1**

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNANDEZ ALONSO
Arquitecta nº 3.408

SECCIONES TIPO

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

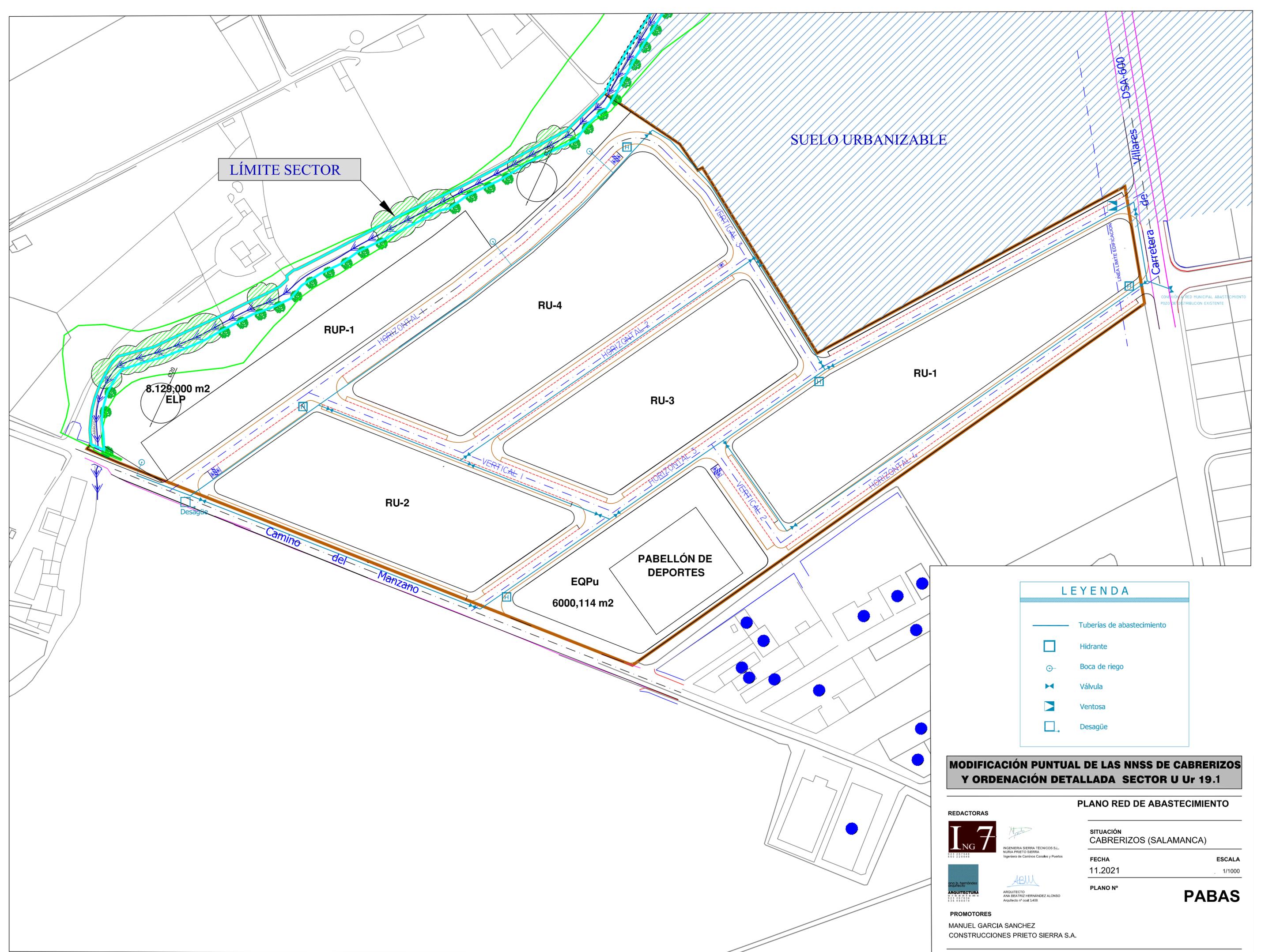
ESCALA
1/100

PLANO Nº

PO-3.3

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



LÍMITE SECTOR

SUELO URBANIZABLE

8.129,000 m2
ELP

RUP-1

RU-4

RU-1

RU-3

RU-2

Camino
del
Manzano

PABELLÓN DE
DEPORTES

EQPu
6000,114 m2

LEYENDA	
	Tuberías de abastecimiento
	Hidrante
	Boca de riego
	Válvula
	Ventosa
	Desagüe

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS
Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1**

PLANO RED DE ABASTECIMIENTO

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Carreteras, Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº 34458

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

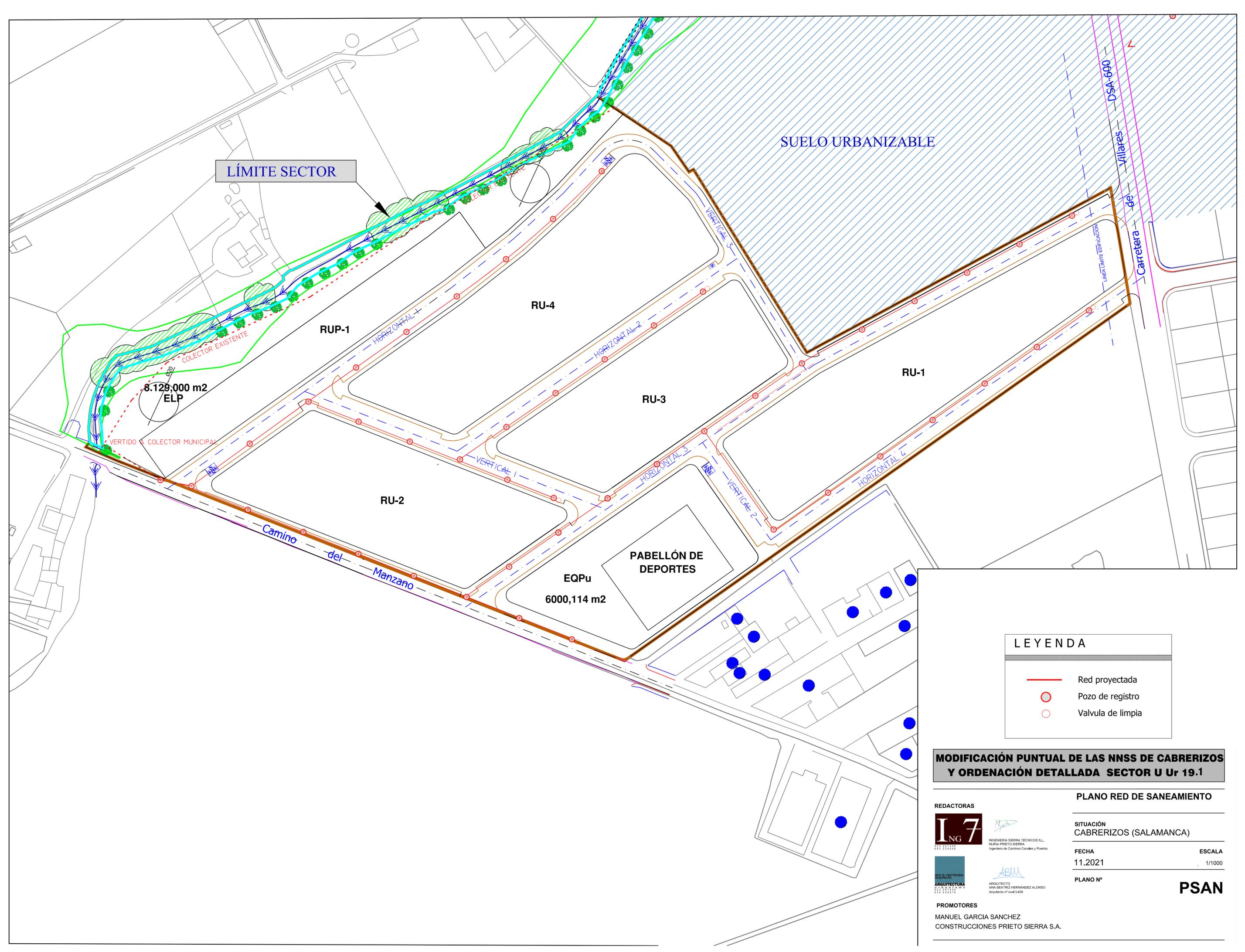
FECHA
11.2021

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PABAS

PROMOTORES
MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



LEYENDA

- Red proyectada
- Pozo de registro
- Valvula de limpia

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

PLANO RED DE SANEAMIENTO

REDACTORAS
 
 INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
 NURIA PRIETO SIERRA
 Ingenieras de Caminos Canales y Puertos

SITUACIÓN
 CABRERIZOS (SALAMANCA)

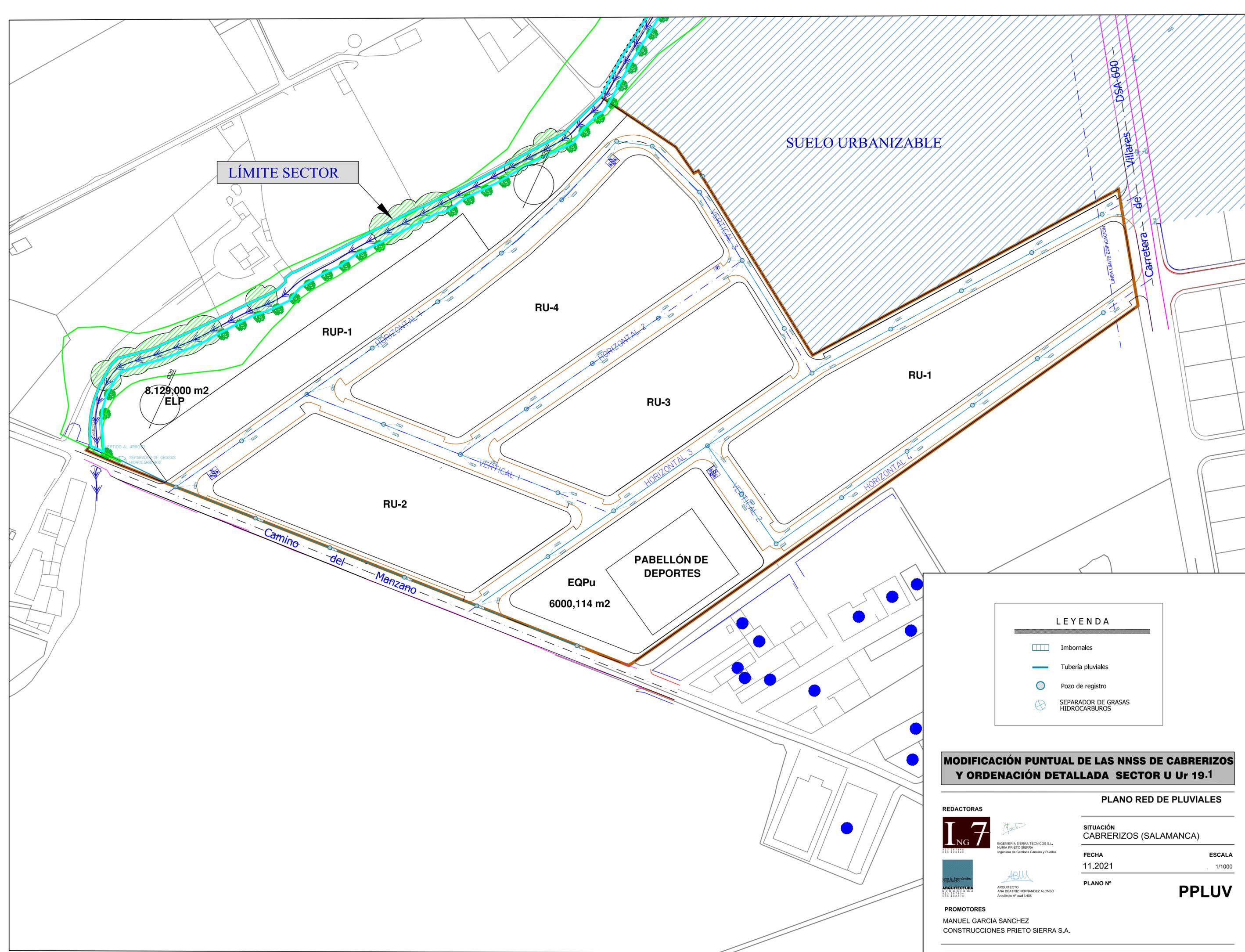
FECHA
 11.2021

ESCALA
 1/1000

PLANO Nº
PSAN

PROMOTORES
 MANUEL GARCIA SANCHEZ
 CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

ARQUITECTURA
 
 ARQUITECTO
 ANA SIERRA HERNANDEZ ALONSO
 Arquitecto nº coal 3.408



LÍMITE SECTOR

SUELO URBANIZABLE

8.129,000 m2
ELP

Camino
del
Manzano

PABELLÓN DE
DEPORTES

EQPu
6000,114 m2

LEYENDA

-  Imbornales
-  Tubería pluviales
-  Pozo de registro
-  SEPARADOR DE GRASAS
HIDROCARBUROS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS
Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1**

PLANO RED DE PLUVIALES

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera en Centros Cálculos y Puentes



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº local 3.458

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

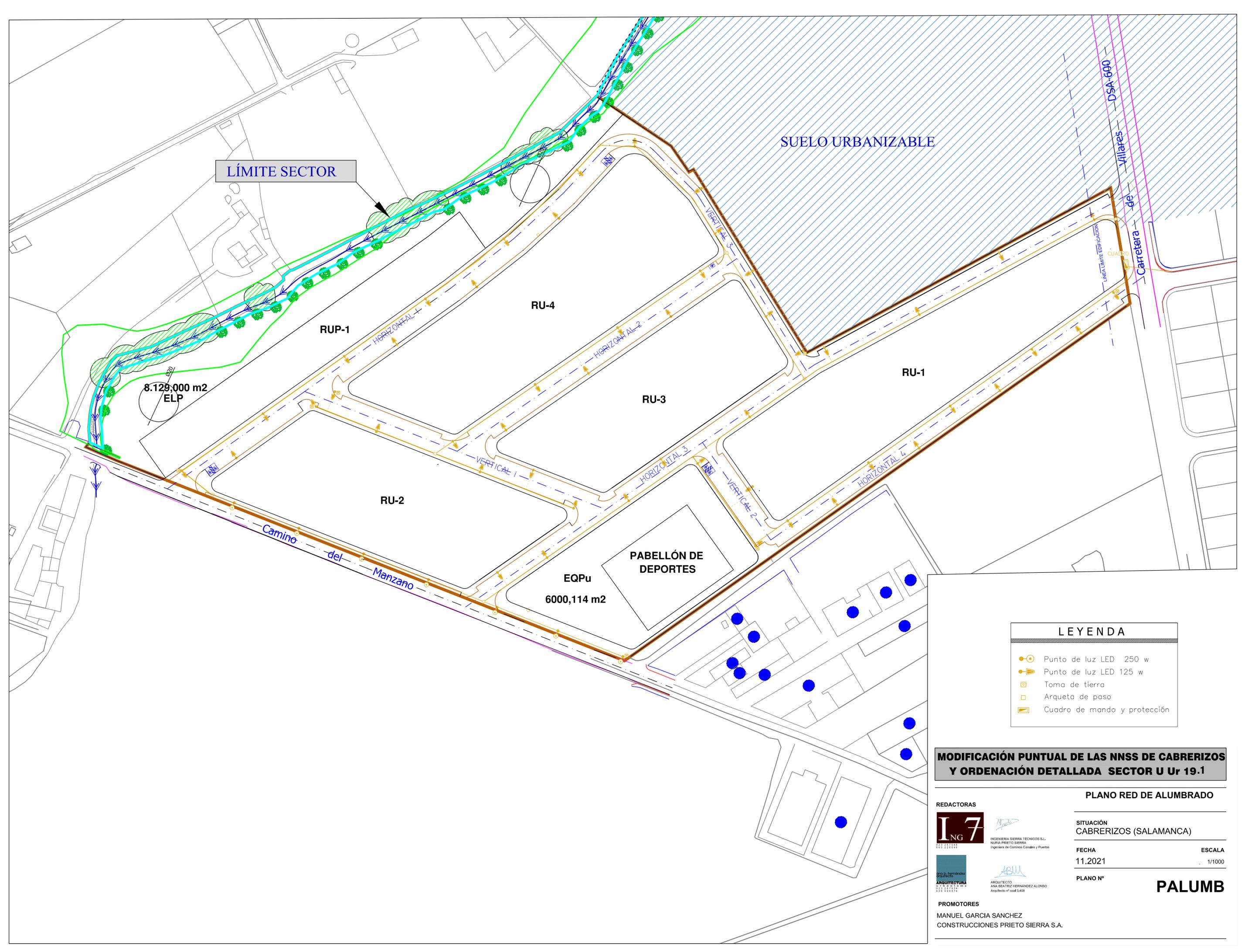
ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PPLUV

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



LEYENDA	
	Punto de luz LED 250 w
	Punto de luz LED 125 w
	Toma de tierra
	Arqueta de paso
	Cuadro de mando y protección

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

REDACTORAS

ING 7

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Carreteras Canales y Puertos

ABM

ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº coal.3408

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

PLANO RED DE ALUMBRADO

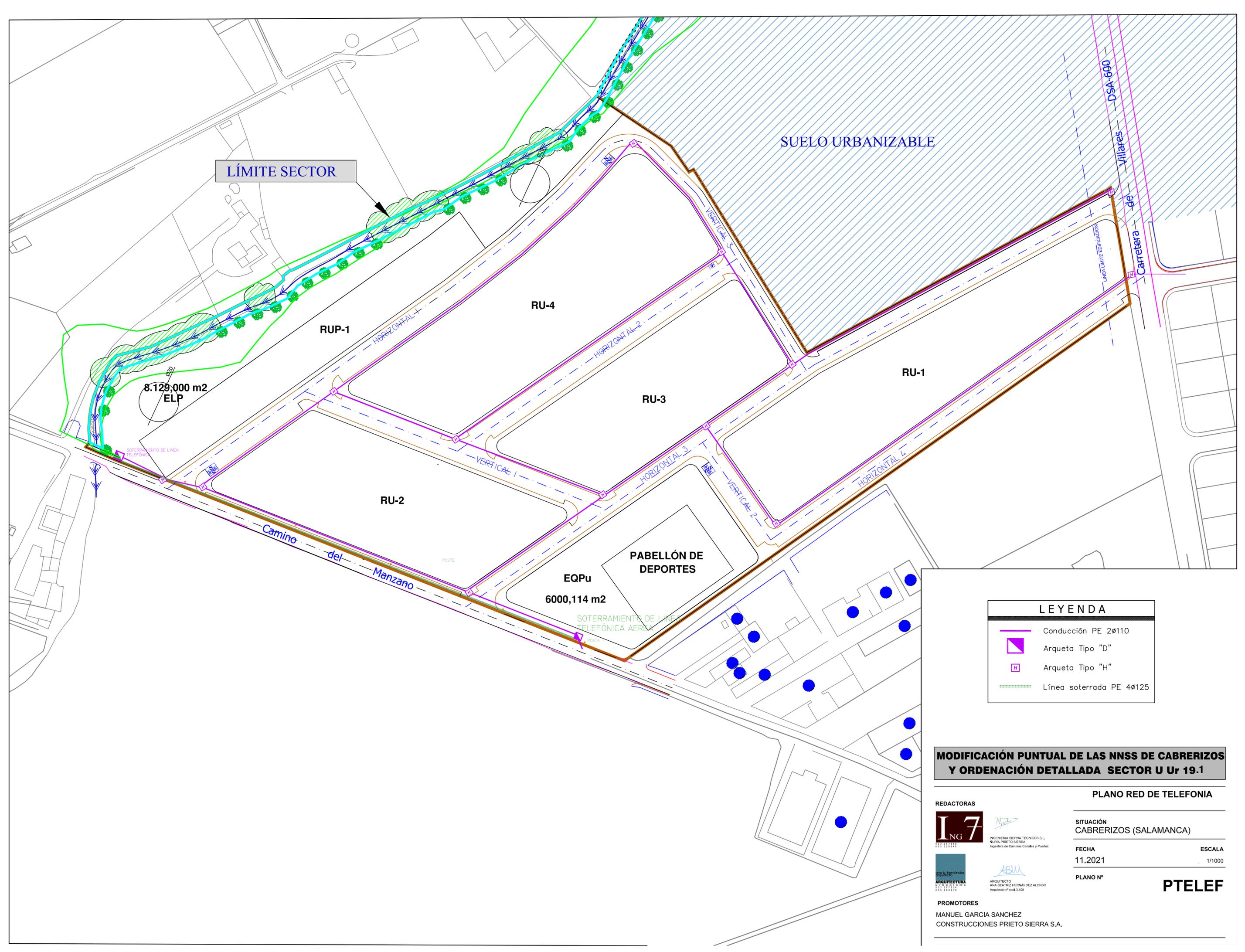
SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PALUMB



LÍMITE SECTOR

SUELO URBANIZABLE

8.129,000 m2
ELP

RUP-1

RU-4

RU-1

RU-3

RU-2

Camino del Manzano

PABELLÓN DE DEPORTES

EQPu
6000,114 m2

SOTERRAMIENTO DE LÍNEA TELEFÓNICA AEREA

LEYENDA

-  Conducción PE 2Ø110
-  Arqueta Tipo "D"
-  Arqueta Tipo "H"
-  Línea soterrada PE 4Ø125

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

PLANO RED DE TELEFONIA

REDACTORAS



INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Carreteras, Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº. cond. 3.408

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

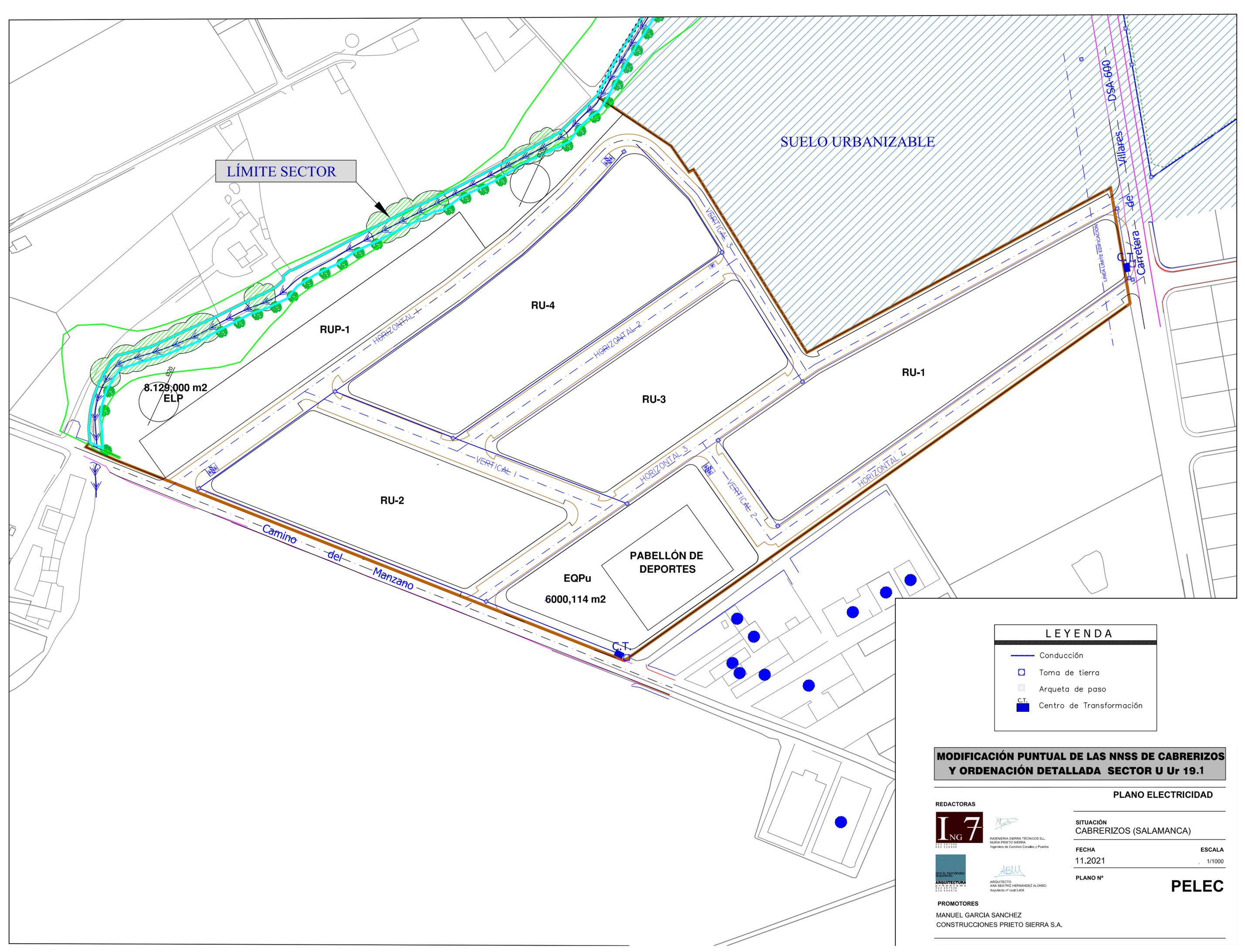
ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PTELEF

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.



LÍMITE SECTOR

SUELO URBANIZABLE

8.129,000 m²
ELP

RUP-1

RU-4

RU-1

RU-3

RU-2

Camino del Manzano

PABELLÓN DE DEPORTES

EQPu
6000,114 m²

C.T.

LEYENDA

-  Conducción
-  Toma de tierra
-  Arqueta de paso
-  Centro de Transformación

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABRERIZOS Y ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U Ur 19.1

PLANO ELECTRICIDAD

REDACTORAS



INGENIERA SIERRA TÉCNICOS S.L.
NURIA PRIETO SIERRA
Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



ARQUITECTO
ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
Arquitecta nº. coal. 3408

SITUACIÓN
CABRERIZOS (SALAMANCA)

FECHA
11.2021

ESCALA
1/1000

PLANO Nº

PELEC

PROMOTORES

MANUEL GARCIA SANCHEZ
CONSTRUCCIONES PRIETO SIERRA S.A.

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA	40
T.I.DISPOSICIONES GENERALES.....	40
T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS.....	49
Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación	53
1. <i>RU –RUP Edificación Residencial Unifamiliar (Agrupada, Pareada o Aislada)</i>	53
2. <i>TC Zonas destinadas a uso Terciario</i>	55
3. <i>SL.EQ Pr Sistema Local de Equipamiento</i>	57
4. <i>SL.EL Sistema Local de Espacios Libres Públicos</i>	58
5. <i>VI Viario Público</i>	59
6. <i>SU Servicios Urbanos</i>	60
Cap.2 Tabla Síntesis de Usos.....	61
Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio	61
T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	63
Cap.1 Red viaria	63
Cap.2 Espacios libres	64
Cap.3 Servicios urbanos	65
T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.....	70
Proyecto de Urbanización	71
Plazos de ejecución	71

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

T.I.DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas será el definido en la presente Ordenación Detallada del sector U Ur 19.1, del municipio de Cabrerizos (Salamanca).

Esta Ordenación establece en todo su ámbito la totalidad de las determinaciones necesarias para la aprobación del planeamiento de desarrollo del sector.

Cualquier condición no regulada expresamente en estas ordenanzas, deberá ser remitida a las determinaciones de carácter general de las NN.SS. vigentes en Cabrerizos.

La interpretación de los contenidos de las presentes ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Cabrerizos (Salamanca) en el ejercicio de sus potestades en materia urbanística. En aquellos aspectos no regulados en la presente normativa se aplicará con carácter supletorio la contenida en el planeamiento general del municipio y en ausencia de esta última, la contenida en el resto de legislación urbanística y Sectorial, prevaleciendo, en caso de antinomia normativa, la regulación de rango superior.

Vigencia

La Ordenación entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión si es que en algún momento resultan procedentes.

Desarrollo Urbanístico

- La formación de esta Ordenación Detallada corresponde a la iniciativa particular. Su desarrollo corresponderá a la Junta de Compensación, salvo que se decida el cambio de sistema de actuación, por parte del Ayuntamiento; o se realice por el Sistema de Concierto o Concurrencia, de acuerdo a los artículos 78 ,79 y 86,87,88 respectivamente de la Ley 5/1.999 y 255,258, 269-276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura prevista requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia municipal y conforme al régimen previsto en los artículos 97 y siguientes de la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales. Será de cumplimiento lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el Título IV “ Intervención en el suelo”, Capítulo I “ Licencia urbanística”.
- Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en la presente Ordenación siempre de acuerdo con el art. 45 de la Ley 5/1.999 y el art. 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A los efectos de la normativa urbanística de este Plan Parcial, se entiende por:

- a) Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.
- b) Parcela: superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

3º. Alineaciones Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público, y alineación interior cuando el espacio común es privado (p.e.: patio de manzana).

4º. Parcela mínima: Superficie y dimensiones mínimas determinadas para cada uso y zona definidas en el planeamiento.

5º. Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

6º. Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

7º. Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.

8º. Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

9º- Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela. A efectos de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- a) Lindero frontal.- Es el que delimita frente de parcela hacia vía pública.
- b) Lindero posterior o fondo.- Es aquel segmento o segmentos opuestos al lindero frontal y que no tienen puntos comunes con el mismo que separan la propiedad de terrenos públicos y/o predios adyacentes.
- c) Linderos laterales o medianeras, los restantes segmentos que separan la propiedad de terrenos públicos y/o predios privados adyacentes.

10º- Rasante: Cota o nivel en cada punto de una lineación oficial o del retranqueo (suelo urbano). Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo apto para urbanizar) Retranqueo Distancias desde una edificación hasta los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (p.e.: eje de una carretera). Los retranqueos establecidos en cada sector a la alineación o parcelas colindantes, se medirá desde el plano vertical del cerramiento de la edificación hasta la linde. No existirá ningún elemento constructivo sobresaliente del plano vertical del cerramiento de la edificación (alero, canalones, barandillas, balcones, etc) a menos de 2,50 m. de la linde.

11º- Edificabilidad: Expresión numérica en metros cuadrados de la superficie construible sobre cada unidad de superficie de solar. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisotanos que superen la altura libre de 1,00 metros 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 por lados. En la planta bajo cubierta las superficies con altura libre interior superior a 1,50 m. Las plantas sótano no se contabilizan. En el suelo apto para urbanizar se aplicará a todo el ámbito definido por el correspondiente Plan Parcial.

12º- Línea de Edificación: es la línea de intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno, sin considerar los salientes o vuelos, estando esta establecida exclusivamente para la edificación sobre rasante.

13º- Frente mínimo de solar Condición mínima que debe de cumplir el ancho de frente de solar para que este sea edificable.

14º Retranqueo a linderos: .Distancias desde una edificación hasta los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (p.e.: eje de una carretera). Los retranqueos establecidos en cada sector a la alineación o parcelas colindantes, se medirá desde el plano vertical del cerramiento de la edificación hasta la linde. No existirá ningún elemento constructivo sobresaliente del plano vertical del cerramiento de la edificación (alero, canalones, barandillas, balcones, etc) a menos de 2,50 m. de la linde.

15º. Ocupación en planta: Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno del edificio y la superficie total del solar afectado.

16º- Altura de máxima: Número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que puede autorizarse en una edificación, con indicación simultanea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal. La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada desde la rasante al punto de coronación de la fachada, considerando este el punto más alto de cualquier elemento constructivo en el nivel de fachada o aleros.

17º- Altura libre: Es la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del forjado inmediatamente consecutivo. No será nunca inferior a 2,50 m. en uso residencial. En el uso de aparcamiento no será inferior a 2,20 m. En el caso de plantas bajas comerciales no será inferior a 3,20 m. En el caso de uso industrial, de 4,20 m.

18º- Sótano: Superficie construida cuya altura libre no supera, en ningún punto, 1,00 metros sobre la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en sótanos.

19º-Semisótano: Superficie construida cuya altura libre supera 1,00 metros sobre la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en semisótanos.

20º- Bajo-cubierta: Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. La inclinación máxima de la cubierta será de 30º. La altura máxima libre interior será de 3,50 metros. Podrá construirse peralte de la fachada principal y posterior 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 1,50 m.

21º-Parámetros de tipología en vivienda unifamiliar:

Se definen los siguientes:

.- Edificación aislada o exenta: es la situada en parcela independiente, no existiendo contacto con ninguna de las edificaciones colindantes.

.- Edificación pareada: la que tiene superficie de contacto en uno de los linderos laterales con la edificaciones colindante.

.- Edificación adosada: la que tiene superficie de contacto en los linderos laterales con las edificaciones colindantes.

- c) Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2º. Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

3º. Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

4º. Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º. Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6º. Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

7º. Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

d) Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1º. Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2º. Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

e) Sector: ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

f) Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2º. Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

3º. Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4º. Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5º. Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

6º. **Sistemas generales:** conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

7º. **Sistemas locales:** conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

g) **Urbanización:** conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) **Grado de protección:** cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1º. **Protección integral:** grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2º. **Protección estructural:** grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3º. **Protección ambiental:** grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) **Tipología edificatoria:** los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

j) **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2º. Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3º. Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Condiciones Generales de la Edificación:

Son las normas y criterios que determinan el modo en que han de materializarse las obras y edificaciones permitidas por el Planeamiento.

Las condiciones de edificación aplicables a cada caso determinado estarán reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales reguladas en el presente apartado, así como por la normativa Sectorial de rango superior que resulte de aplicación.

Se establecen las siguientes definiciones:

.- Edificabilidad: Expresión numérica en metros cuadrados de la superficie construible sobre cada unidad de superficie de solar. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisotanos que superen la altura libre de 1,00 metros 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 por lados. En la planta bajo cubierta las superficies con altura libre interior superior a 1,50 m. Las plantas sótano no se contabilizan. En el suelo apto para urbanizar se aplicará a todo el ámbito definido por el correspondiente Plan Parcial.

Es la cantidad máxima de edificación materializable en una parcela de conformidad con las condiciones de edificación definidas en las presentes ordenanzas.

.- Cómputo de edificabilidad:

Se considera que computan edificabilidad todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén cerradas conforme a las normas urbanísticas de Cabrerizos.

.- **Sólido capaz.** La edificación que se materialice en cada parcela o zona deberá estar inscrita en el sólido capaz correspondiente. Dicho sólido capaz viene definido en planta por el área de movimiento de la edificación, por las alturas máximas permitidas y por las condiciones de conformación de cubierta. No se incluyen en el sólido capaz los cuerpos volados.

.- **Área de movimiento.** Viene definida en cada caso por la máxima ocupación en planta permitida en relación con la superficie total de la parcela o zona y por los retranqueos a linderos o a alineación oficial que se establezcan en cada caso. La edificación sobre rasante no podrá exceder del área de movimiento así establecida.

.- **Altura de edificación.** La edificación habrá de respetar la altura máxima fijada para cada zona sobre las rasantes que se determinen en cada caso.

.- **Alturas interiores.** Se establecen las siguientes alturas libres mínimas.

PLANTA		ALTURA LIBRE
Planta baja	Vivienda	mínimo 2,50
	otros usos	mínimo 2,70
Plantas de piso		mínimo 2,50
Sótano y semisótano		mínimo 2,30

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada desde la rasante al punto de coronación de la fachada, considerando éste el punto más alto de cualquier elemento constructivo en el nivel de fachada o aleros.

En el caso de calles con pendiente, se dividirá en tramos de 8 metros debiendo cumplir cada uno la condición anterior en el punto de la rasante de cota más alta.

En el caso de solares en esquina, se podrá llevar la altura de una fachada, medida en las condiciones anteriores, durante 6 m en la que hace esquina.

En el caso de solares que den fachada a dos calles paralelas a distinto nivel, se podrá llevar la altura máxima autorizada hasta el fondo medio entre las dos calles,

mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrá justificar, por motivos de topografía, el aumento de altura en 1,50 m, en el punto de altura máxima.

.- Conformación de cubiertas. Para cada zona se establecen los parámetros que definen la conformación y el gálibo de las cubiertas, reguladas mediante la pendiente máxima de los faldones y la altura máxima de cumbrera, permitiéndose los faldones curvos y/o planos, siempre y cuando queden incluidos en el gálibo establecido.

En caso de cubiertas inclinadas se aplicará lo establecido en las Norma Subsidiarias Municipales en relación a la pendiente máxima permitida.

T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS

Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación

1. RU –RUP Edificación Residencial Unifamiliar (Agrupada, Pareada o Aislada)

Esta ordenación, se define y regula para albergar viviendas unifamiliares, con una flexibilidad suficiente para desarrollar distintas tipologías, pero siempre dentro de la categoría de vivienda unifamiliar.(Adosadas, pareadas o aisladas).

Uso predominante

Residencial

Usos compatibles

Terciarios y Equipamientos privados

Usos prohibidos

Agrícolas y ganaderos

Industriales

Las Alineaciones quedan establecidas los planos generales de Ordenación de este documento

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Se establecen las siguientes parcela mínima:

Adosada	100 m ²
Pareada	150 m ²
Aislada	200 m ²

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores a las indicadas anteriormente.

No obstante se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas.

Ocupación: La edificación no ocupará más del 50% de la parcela.

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- En tipología pareada.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Retranqueos

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales será de 3 metros.

El retranqueo mínimo posterior será de 3 metros.

El retranqueo mínimo al lindero frontal será de 3 metros.

Condiciones de EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas	2+ BAJO CUBIERTA
Altura máxima de la edificación	7,5 m
Fondo máximo edificable	No se regulan

No podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior.

APARCAMIENTOS

Deberán situarse al menos dos plazas de aparcamiento privado por cada vivienda.

En los usos compatibles terciario y equipamiento se situará al menos una plaza por cada 100 m² edificables.

2. TC Zonas destinadas a uso Terciario

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros similares.

Uso

El Uso PREDOMINANTE es el de Servicios Privados en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles, representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición, todas las categorías de hostelería y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso Pormenorizado.

Usos compatibles

Equipamiento privado

Usos prohibidos

Residencial e industrial

Las Alineaciones quedan establecidas los planos generales de Ordenación de este documento

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Se establece como parcela mínima 400 m²

Fachada mínima 10 m.

La ocupación de la parcela no podrá superar el 50% de la parcela.

- a) No se permiten medianeras al descubierto. Además deberán tratarse como fachadas con la calidad arquitectónica adecuada a las mismas.
- b) Los retranqueos mínimos laterales y posteriores serán de 3 metros, mientras que los frontales serán de 6 metros.

Condiciones de EDIFICACIÓN

Se establece como altura máxima 7,5 metros (II+BC)

Fondo máximo edificable No se regulan

APARCAMIENTOS

Deberá situarse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados en el uso terciario y compatible.

3. SL.EQ Pr Sistema Local de Equipamiento

Se incluyen en esta calificación al conjunto de dotaciones urbanísticas de titularidad *pública o privada* al servicio de los ámbitos objeto de Ordenación Detallada, En cualquier caso, pueden acoger a dotaciones que den servicio a ámbitos mayores de población siempre y cuando se justifique adecuadamente que este servicio también abastece al ámbito inicialmente previsto y no le cause detrimento alguno a juicio del Ayuntamiento.

Uso predominante

Asistencial, Religioso Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública,, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario y Comercial.

Usos compatibles

Zonas verdes y Espacios libres públicos, el uso Dotacional de Servicios Urbanos.

Usos prohibidos

Residencial ,industrial y terciario

Las Alineaciones quedan establecidas los planos generales de Ordenación de este documento

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Se establece como parcela mínima 350 m²

Fachada mínima 10 m.

La ocupación sobre rasante no podrá superar el 50% de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

No se permiten medianeras al descubierto. Además deberán tratarse como fachadas con la calidad arquitectónica adecuada a las mismas.

- c) Los retranqueos mínimos laterales y posteriores serán de 3 metros, mientras que los frontales serán de 6 metros.

Condiciones de EDIFICACIÓN

La altura máxima será 12,5 metros para el equipamiento público.

En equipamiento privado será de 11 plantas+BC (7,5 metros máximo)

Fondo máximo edificable No se regula

OTRAS CONDICIONES

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje- aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes.

En el sistema local de equipamiento privado se deberá situar al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 metros edificables.

4. SL.EL Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Esta configurado por el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.

Usos compatibles

- a) Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares (Kioscos, Almacenamiento, etc.) siempre que no sobrepasen el 1% de la ocupación sobre la superficie total de zona verde y una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².

La posición de la edificación será libre con las únicas condiciones derivadas de mantener retranqueos de 6 metros a todos los linderos.

El número máximo de plantas será de 1, con una altura máxima de la edificación de 4 metros y una altura máxima de cumbrera de 6 metros.

b) Se deberá cumplir el artículo 105 b del R.U.C y L (especies vegetales y juegos infantiles) para su desarrollo en el Proyecto de Urbanización. Se permite el uso de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, y áreas de juego y recreo infantiles. Se incluirá en esta zona el ajardinamiento correspondiente preferentemente con arbolado de especies de jardín. Al menos el 50% de la zona verde con sistema local de espacios libres públicos será destinado a la plantación de especies vegetales autóctonas.

Usos prohibidos

Residencial, Industrial y Terciario

5. VI Viario Público

Uso predominante

Son espacios destinados a dotaciones urbanísticas públicas, integrados por los espacios destinados a facilitar el acceso y la movilidad de la población.

Incluye los espacios destinados a itinerarios peatonales, tráfico rodado, creación de aparcamientos y zonas verdes ornamentales.

Usos compatibles

Podrán realizarse las instalaciones de los Servicios Urbanos siempre y cuando no interfieran en el uso principal de este tipo de suelo.

Se podrá permitir igualmente el uso de garaje-aparcamiento, en situación de plantas bajo rasante en las vías y plazas públicas, sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

Usos prohibidos

Residencial, industrial y terciario

Edificabilidad

La edificabilidad será de 0.01 m²/m² con destino a construcciones auxiliares (kioscos, etc.) por cada tramo de viario comprendido entre dos calles adyacentes.

6. SU Servicios Urbanos

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad del ámbito de ordenación, incluso del conjunto del municipio, tales como. los Servicios de Infraestructuras, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, etc

Usos compatibles

Zonas verdes y Espacios Libres Públicos

Usos prohibidos

Residencial, industrial y terciario

Cap.2 Tabla Síntesis de Usos

A continuación se incluye la tabla síntesis de usos pormenorizado incluidos en el Plan Parcial.

SL.EQ Pu	Sistema Local de Equipamiento Público
Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.	
SL.EL	Sistema Local de Espacios Libres Públicos
Parcelas con uso pormenorizado destinado a Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.	
VI	Viario Público
Zonas destinadas a permitir el acceso y la movilidad tanto para vehículos como para peatones. Se incluye en este uso global los siguientes usos pormenorizados.	
<i>Vía mixta (VI-M)</i>	
SU	Zonas destinadas a Servicios urbanos
Parcelas en las cuales se permite la colocación de Servicios Urbanos	
RU	Zonas edificables destinadas a vivienda libre
Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas) de precio libre.	
RU-P	Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva de protección
Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de protección pública.	

Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio

Se obtiene el aprovechamiento medio como relación entre los metros cuadrados homogeneizados y la superficie total del sector descontándoles los dotacionales existentes, según se indica en el art. 107 del RUCyL.

1. En el sector afectados por la ordenación detallada se localizan los siguientes suelos dotacionales existentes.

Arroyo del Valle (Confederación hidrográfica del Duero). Superficie 2402,570 m²

2. Teniendo por tanto en cuenta los coeficiente de homogeneización, las superficies lucrativas.

Aprovechamientos lucrativos permitidos

PARCELAS	Usos pormenorizado		Superficie	EDIFICABILIDAD	Coef. homog	Edificabilidad homog	
				D			
PRIVADO	RU-1	RU	Residencial Unifamiliar libre	9.408,070	5.373,083	1,0000	5.373,08
	RU-2	RU	Residencial Unifamiliar libre	7.953,800	4.542,529	1,0000	4.542,53
	RU-3	RU	Residencial Unifamiliar libre	6.876,350	3.927,182	1,0000	3.927,18
	RU-4	RU	Residencial Unifamiliar libre	10.185,320	5.816,982	1,0000	5.816,98
	RUP-1	RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	4.514,710	8.425,617	0,7690	6.479,30
TOTAL			38.938,250	28.085,392		26.139,074	

Por tanto el aprovechamiento medio del sector, según el artículo 107 del RUCyL. Se calcula dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

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.

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.

De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones 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. En consecuencia:

$$\text{Aprovechamiento medio} = 26139,074 / (70213,480) = 0,37228$$

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

En el presente apartado se hace un repaso de las características básicas de los diferentes servicios urbanísticos que serán ejecutados en el desarrollo urbanístico.

En el proyecto de urbanización será así mismo de aplicación cualquier otra disposición legal o técnica que se halle vigente durante la obra, y, particularmente, las relativas a control de calidad, seguridad y señalización.

Igualmente deberán seguirse las indicaciones propuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Todas las acciones de urbanización y posterior edificación del Sector deberán atender a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia.

Cap.1 Red viaria

Se ha diseñado la red viaria con el objetivo principal de dar cobijo a los aparcamientos y permitir el fácil acceso (tanto de rodado como peatonal) a las zonas públicas y privadas establecidas en el ámbito de ordenación.

Se ha tratado de crear una red viaria apoyada sobre ejes principales conformados por las carreteras existentes. Además se ha situado una ronda perimetral cercana al arroyo que permitirá la continuidad en el resto de los sectores.

Para determinar el paquete de firme del sistema viario más adecuado técnica y económicamente se deberán seguir las "Recomendaciones de Proyecto y construcción de Firmes y Pavimentos", del Ministerio de Fomento, o la bibliografía que a este respecto tiene publicada la Junta.

Cap.2 Espacios libres

En el Ordenación se delimitan las zonas destinadas a Espacios Libre Públicos.

La zona destinada a Espacios Libres Públicos se sitúan al norte del Ordenación, entorno al arroyo del Valle, se pretende de esta manera preservar y mejorar este espacio.

Existen una masa arbórea en todo el desarrollo del regato, se conservará , reponiendo y completando en lo necesario para dar continuidad a lo existente.

Se deberá destinar al menos el 50% de su superficie para destinarse a la plantación de especies vegetales, de tal manera que se garantice el adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad sea correcto.

Se procederá en todos los espacios libres públicos, a la plantación de arbolado con un porte no inferior a 2m. de altura y 15 cm. de diámetro del tronco en el momento de su plantación.

Igualmente se han dejado previstas dos áreas de jardín público donde se situarán sendas áreas de juegos infantiles. Estas zonas deberán contar con juegos y mobiliario urbano adecuado a su uso final.

El diseño de las zonas verdes se realizará en el proyecto de urbanización.

Cap.3 Servicios urbanos

Redes de alcantarillado y drenaje

Se diseñará una red de alcantarillado separativa.

◇ Red de saneamiento

El objetivo fundamental en el diseño de una red de saneamiento es evacuar el agua desde los pozos de recogida hasta el punto de vertido a través de las alcantarillas y colectores.

Las tuberías discurrirán bajo la zona de aparcamiento y se realizarán en PVC con diámetro mínimo de **315 mm**, a la profundidad adecuada y con la pendiente necesaria para que la red funcione por gravedad, en aquellas zonas en las que sea posible.

Esta red dispondrá de pozos de registro situados en los cambios de dirección y rasante, y nunca a una distancia superior a 40 metros.

En las cabeceras de los ramales se colocarán cámaras de descarga que permitan una mejor conservación de la red.

El sistema local de saneamiento conducirá las aguas fecales hasta el colector principal situado en la parcela destinada a Espacios Libres Públicos, donde se conectara con el colector municipal situado en esa zona.

◇ Red de drenaje (pluviales)

Por otro lado se establecerá una red de drenaje para las aguas pluviales que discurrirá bajo los viales y que verterá al Arroyo del Valle.

Las tuberías discurrirán bajo los viales y serán recogidas en el punto mas bajo de la red. Se situarán imbornales en la separación entre aparcamientos y calzada aprovechando los cambios de pendientes transversales. Los pozos irán colocados en los cambios de dirección tanto del trazado y nunca a distancias superiores a los 50 metros.

Se ha realizado una estimación de los caudales a desaguar por esta red, con el fin de establecer un predimensionamiento de las tuberías a colocar, para que sirva como dato al Ayuntamiento y a la Confederación para conocer en que medida puede afectar a sus infraestructuras.

En la zona previa al vertido se instalara un separador de grasas e hidrocarburos que evitará que los primeros caudales de las tormentas (generalmente contaminados por la suciedad de los viales), viertan directamente al Arroyo del Valle.

1. Se ha calculado la máxima precipitación diaria y la intensidad de cálculo de la zona.

VIALES

CUENCA URBANA DE SALAMANCA

Máxima precipitación diaria para diferentes periodos de retorno (mm/día).						
Periodo de retorno (años)	2	5	10	25	50	100
Valor medio de la máxima precipitación diaria anual (mm/día)	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Coefficiente de variación	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Kt	0,924	1,213	1,423	1,717	1,930	2,174
Máxima precipitación diaria (mm/día)	32,3	42,5	49,8	60,1	67,6	76,1

INTENSIDADES DE CÁLCULO EN CUENCAS URBANAS PARA DIFERENTES PERIODOS DE RETORNO EN EL ÁREA DE PROYECTO

Periodo de retorno	Pd	t (horas)	G	Id (mm/h)	It/Id	It (mm/h)
2	32,34	0,167	1,399	1,35	25,05	33,75
5	42,46	0,167	1,399	1,77	25,05	44,31
10	49,81	0,167	1,399	2,08	25,05	51,98
25	60,10	0,167	1,399	2,50	25,05	62,71
50	67,55	0,167	1,399	2,81	25,05	70,49
100	76,09	0,167	1,399	3,17	25,05	79,41

2. Se han establecido igualmente un coeficiente de escorrentía conjunto para el ámbito de ordenación, teniendo en cuenta los siguientes coeficientes y las superficies correspondientes a cada uno de los usos pormenorizados.

Coeficiente de escorrentía (Cu.Au)/Atotal

USOS PORMENORIZADOS	COEF. ESCORRENTIA (CU)	SUPERFICIES (AU)	Au*Cu	
Zonas verdes públicas	0,15		0	directamente al arroyo
Zonas verdes privadas	0,15	3548,30	532,2453	
Red viaria	0,80	22023,20	17618,5632	
Residencial y equipamientos	0,70	41596,65	29117,655	
total		67168,16	47268,4635	
COEF. ESCORRENTIA ÁMBITO		0,70		

Para el cálculo del caudal a desaguar se utilizará la fórmula racional:

$$Q=C.It.A/360$$

Donde:

Q= Caudal a desaguar en m³/s.

C= Coeficiente de escorrentía.

It= Intensidad media en mm/h. Correspondiente a periodo de retorno considerado y duración igual al tiempo de concentración.

A= Superficie de la cuenca en Ha.

CAUDAL DE VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES

$$Q=(0.70*51.98*7,2)/360=0,727 \text{ m}^3/\text{s}=727 \text{ l/s}$$

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

La red de distribución deberá garantizar el consumo y la calidad del servicio, tanto para el abastecimiento de las viviendas como para el riego privado y público.

Esta red partirá de la red de abastecimiento del municipio. Estando su conexión principal al otro lado de la carretera de los Villares.

Se ha realizado un primer cálculo para los caudales necesarios.

CUADRO DE DOTACIONES

Viviendas

Dotación = 200 l hab/día

Hidrantes

1 hidrante= 8,8 l/sg

Zonas verdes

Dotación= 3,5 l/m² (en época estival)

CÁLCULO DE CAUDALES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

Viviendas

Dotación = 200 l hab/día

Media habitantes= 3,6 hab por vivienda

Nº de viviendas 126

0,008 l.sg/vivienda

90.720,00 l/día

Este consumo es el establecido para una ciudad por número de habitantes incluyendo equipamientos, industrias, etc.

Hidrantes

1 hidrante= 8,8 l/sg

Se considera un incendio de 3 horas

8,80 l/sg

95.040,00 l/día

Zonas verdes

Dotación= 3,5 l/m² (en época estival)

Zonas verdes privadas = 3807,11 10% ocupacion de parcelas privadas m²

Zonas verdes públicas= 8996,19 80% de diseñada

3,11 l/sg

Se considera que el 100% del riego se realiza durante 4 horas al día

44.811,56 l/día

TOTAL CAUDAL

230.571,56 l/día

Este caudal tiene consideración de caudal máximo con el que debe contar Cabrerizos, dando garantías de servicio durante al menos 24 horas.

Se cumplirán las condiciones de protección contra incendios establecidos en la normativa vigente.

Alumbrado publico

La definición del sistema de alumbrado más conveniente, así como de los niveles de iluminación adecuados estarán encaminados:

A la mejora del ambiente nocturno de la zona.

A la mejora de la seguridad de personas y bienes.

Y principalmente a la mejora de las condiciones de circulación, tanto de vehículos como de personas.

Será preceptivo el Reglamento de Baja tensión vigente en la actualidad y la Guía Técnica de Aplicación para Instalaciones de Alumbrado Exterior (Guía-BT-09) del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Con estos condicionantes unidos a los indicados por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cabrerizos, se fijarán los índices y el tipo de iluminación adecuada.

El Sistema de Alumbrado público se conectará mediante el cuadro eléctrico correspondiente a la red de suministro eléctrico, a través de los armarios correspondientes.

La instalación será enterrada discurriendo bajo la acera, a base de tubos aislantes embebidos en arena. Se diámetro quedará fijado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se instalará una toma de tierra, por cada columna. Las luminarias elegidas se ajustarán a las indicadas en el Ayuntamiento de la localidad, utilizándose aquellas que permitan una uniformidad de la zona.

Red eléctrica

En esta Ordenación, se ha realizado una primera propuesta de la red de Baja Tensión, será diseñada con precisión en el proyecto de urbanización. En el presente Plan se han dejado previstas varias zonas destinadas a la colocación de los Centros de Transformación.

No obstante, esta propuesta podrá ser modificada a instancia tanto del Ayuntamiento como de la compañía distribuidora, por razones de servicio o de diseño.

Red de canalización telefónica

Entre los servicios contemplados se incluye a su vez una red de canalizaciones enterradas y arquetas para alojar el sistema de Telecomunicaciones, de forma integrada, ya sea Telefonía de voz o datos.

El ámbito cuenta con una línea aérea telefónica que deberá ser soterrada bajo los viales públicos.

Esta infraestructura atenderá a las normas establecidas por las compañías distribuidoras. El cálculo de la sección de la canalización será objeto de desarrollo en el Proyecto de Urbanización, en el presente Plan se incluye únicamente un esquema de los que será la futura red de Telecomunicaciones.

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

La redacción de la presente Ordenación corresponde a la iniciativa particular. Su desarrollo corresponderá a la Junta de Compensación, salvo que se decida el cambio de sistema de actuación, por parte del Ayuntamiento; o se realice por el Sistema de Concierto o Concurrencia, de acuerdo a los artículos 78 ,79 y 86,87,88 respectivamente de la Ley 5/1.999 y 255,258, 269-276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en éste Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Podrán formularse Estudios de Detalle a efectos de completar las determinaciones señaladas en el presente Ordenación siempre de acuerdo con el art. 45 de la Ley 5/1.999 y el art. 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Proyecto de Urbanización

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de los Espacios Libres de Uso Público, esta consistirá en pavimentación de caminos peatonales, jardinería, implantación de juego de niños, etc.

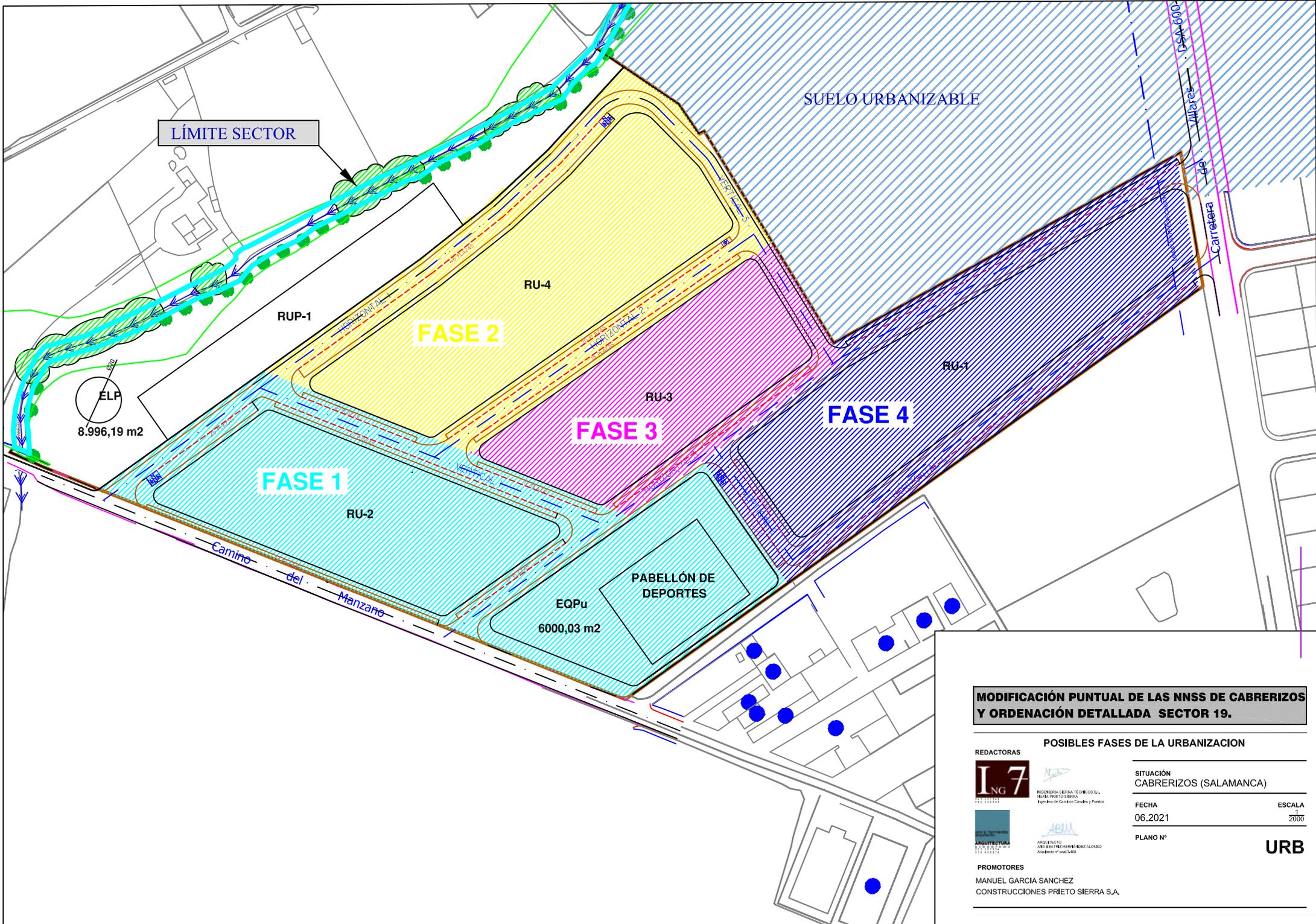
Igualmente incluirá el soterramiento de la línea de media tensión que actualmente discurren sobre las parcelas de dotación pública.

Plazos de ejecución

La urbanización del ámbito podrá realizarse en diferentes fases, atendiendo a la situación actual del sector de la construcción.

Se considera suficiente y se establece un plazo **de 4 años, para la finalización de las obras de urbanización, de la primera fase.**

PLANO ORIENTATIVO NO VINCULANTE DE FASE DE LA URBANIZACIÓN



DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

DN-EE-ESTUDIO ECONÓMICO	71
Cap 1. Evaluación económica de las obras de urbanización.....	71
Cap 2. Estimación del presupuesto de ejecución material del proyecto.....	71
Cap 3. Estimación del presupuesto por contrata y gastos de redacción y gestión.....	74
Cap 4. Estimación del valor de los terrenos gastos de inversión.....	75
Cap 5. Repercusiones económicas	76
Cap 6. Financiación y plazos	77

DN-EE-ESTUDIO ECONÓMICO

Cap 1. Evaluación económica de las obras de urbanización.

En el Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, obliga a evaluar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización.

En el presente documento se trata de dar cumplimiento a dichos preceptos estableciendo, en primer lugar, el coste de la urbanización interior. El coste así calculado se incrementa con los honorarios de los diferentes profesionales que intervienen en el proceso hasta la urbanización completa de los sectores. Se finaliza el presente estudio analizando la viabilidad económica de la promoción.

Cabe señalar, por último, que los precios unitarios 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.

Cap 2. Estimación del presupuesto de ejecución material del proyecto.

Se ha realizado una primera estimación de los que costaría la urbanización de la zona, a partir de la medición de las principales unidades de obra. Se hace hincapié de que se trata de un anteproyecto. Se remite un estudio presupuestario más ajustado a la redacción del proyecto de urbanización.

Este presupuesto se incluye a continuación.

**ESTIMACION PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN PARA SECTOR
U Ur 19.1 CABRERIZOS**

<u>CAPÍTULO</u>	<u>MEDICION</u>	<u>PRECIO UNITARIO</u>	<u>TOTAL</u>
Movimiento de tierra			
Desbroce del terreno	22000 m2	0,90	19.800,00
Desmonte	5474 m3	1,85	10.126,90
Terraplén	5492 m4	3,20	17.574,40
TOTAL MOVIMIENTO DE TIERRA			47.501,30
Firmes y pavimentación			
Superficie calzada	16136 m2	16,50	266.244,00
Superficie acera	5864 m2	37,75	221.366,00
Bordillos	2900 m2	16,00	46.400,00
TOTAL FIRMES Y PAVIMENTACION			534.010,00
Saneamiento			
Tuberías y excavación	1373 m	40,00	54.920,00
Pozos	45 unidades	300,00	13.500,00
Valvulas de limpia	6 unidades	550,00	3.300,00
TOTAL SANEAMIENTO			71.720,00
Drenaje			
Tuberías	1856 m	38	70.528,00
Pozos	40 unidades	300	12.000,00
Imbornales	85 unidades	170	14.450,00
Separador de hidrocarburos	1 unidades	7000	7.000,00
TOTAL DRENAJE			103.978,00
Abastecimiento			
Tuberías de abastecimientos	2000 m	40,00	80.000,00
Hidrantes	5 unidades	600	3.000,00
Boca de riego	6 unidades	550	3.300,00
Válvulas	14 unidades	165	2.310,00
Desagüe	2 unidades	600	1.200,00
Ventosas	2 unidades	590	1.180,00
Acometidas	123 unidades	150	18.450,00
TOTAL DRENAJE			109.440,00
Alumbrado			
Conducción	2050 m	14,5	29.725,00
Punto de luz 125 W	60 unidades	800	48.000,00
Tomas de tierra	6 unidades	250	1.500,00
Arqueta de paso	6 unidades	200	1.200,00
Cuadros de mando	1 unidades	2500	2.500,00
TOTAL ALUMBRADO			82.925,00

Telefonía

Conducción	2000 m	16	32.000,00
Soterramiento de líneas	300 m	30	9.000,00
Arquetas D	3 unidades	500	1.500,00
Arquetas H	14 unidades	230	3.220,00
Arquetas M	62 unidades	150	9.300,00
Pedestales	5 unidades	130	650,00
TOTAL TELEFONIA			55.670,00

Telecomunicaciones

Conducción	2000 m	25	50.000,00
Arquetas	14 unidades	230	3.220,00
TOTAL TELECOMUNICACIONES			53.220,00

Energía eléctrica

Centros de Transformación	2 unidades	4500	9.000,00
Conducciones B.T.	2000 m	50	100.000,00
TOTAL BT			109.000,00

Jardinería

Zonas verdes	9500 m2	10	95.000,00
Áreas infantiles	1 m2	10000	10.000,00
TOTAL JARDINERIA			105.000,00

SEÑALIZACIÓN

Marcal viales	4968 m	1,2	5.961,60
Simbolos y pasos de cebra	315 m2	5	1.575,00
TOTAL SEÑALIZACION			7.536,60

SEGURIDAD Y SALUD

12000

GESTION DE RESIDUOS

8000

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL**1.300.000,90**

Cap 3. Estimación del presupuesto por contrata y gastos de redacción y gestión

SUMA EJECUCION MATERIAL	1.300.000,90 €
Gastos generales (13%)	169.000,12 €
Baneficio Industrial (6%)	<u>78.000,05 €</u>
	1.547.001,07 €
I.V.A. (21%)	324.870,22 €
TOTAL CONTRATA URBANIZACION	1.871.871,30 €

Además de los costes de urbanización, es necesario considerar los gastos correspondientes a honorarios técnicos de redacción de planes y proyectos, dirección de obras, gastos de gestión y gastos financieros, que también son considerados como gastos de urbanización.

Dada la dificultad para definir con precisión estos costes de manera inicial ya que son dependientes de la forma concreta y el momento en que se vayan desarrollando las distintas fases, se estima de una manera global este tipo de costes en un porcentaje del 6%.

TOTAL CONTRATA URBANIZACION	1.871.871,30 €
OTROS GASTOS (6% IVA INCLUIDO)	112.312,28 €
COSTES totales DE URBANIZACION	1.984.183,57 €

Cap 4. Estimación del valor de los terrenos gastos de inversión

La valoración de los terrenos se realiza aplicando los criterios que se desarrollan a continuación.

- El Valor del suelo se compone de su Valor Inicial, más su Valor urbanístico.
- El Valor Inicial se considera únicamente en función de su aprovechamiento inicial o rústico, sin ninguna consideración sobre el aprovechamiento urbanístico, o la ubicación del suelo o la parcela en relación con el núcleo urbano.
- El Valor urbanístico se considera como una referencia porcentual sobre los costes de urbanización, ya que esta es la inversión económica que se realiza sobre el suelo asegurando y permitiendo la transformación de su uso, y constituye la base económica y mercantil para la operación urbanística.

Como valor inicial del suelo se considera únicamente el valor agrícola, y dado la situación del sector y su uso actual como fincas de labor, se considera un valor unitario de 12,0 €/ m²

VALORACION DEL SUELO

Superficie suelo PRIVADO	38.938,3
Coste Unitario Urbanizacion	50,96 €
Valor Urbanistico suelo	25,48 €
Valor Inicial suelo (12,0 €/m ²)	12,00 €
Valor del SUELO (por m ²)	37,48 €

VALOR DE LOS TERRENOS **1.459.350,79 €**

GASTOS DE INVERSION **3.443.534,36 €**

Cap 5. Repercusiones económicas

A continuación se estiman las repercusiones económicas de los importes anteriores calculadas por número de viviendas, por m2 edificable y por m2 de suelo neto de parcelas (como valor medio).

En primer lugar se calculan los índices de repercusión que corresponden únicamente a los Gastos de Urbanización y a Otros gastos, ya que estos son los desembolsos directos para obtener el suelo completamente urbanizado y en condiciones de edificar. Estos costes o inversiones se amortizan únicamente sobre el 85% del aprovechamiento edificable, ya que el 15% restante es de cesión libre de cargas con arreglo al art 19 de la Ley de Urbanismo.

A continuación se calculan los índices de repercusión, incluyendo el valor del suelo y referidos al aprovechamiento total del sector para obtener los valores de referencia globales de la nueva ordenación urbanística que se está proyectando.

REPERCUSIONES ESTADISTICAS

Número de Viviendas	126
Superficie Edificable (m2)	38.938,25
Repercusión por VIVIENDA (85%)	27.329,6 €
Repercusión por m2 Edificable 85%)	88,4 €

Cap 6. Financiación y plazos

La financiación de las obras señaladas correrá a cargo del conjunto de propietarios del Sector.

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución de la urbanización.

PLAZOS

	PLAN PARCIAL	PROYECTO DE ACTUACION	OBRAS DE URBANIZACION
JUNIO (2021)	PRESENTACION		
DICIEMBRE (2021)	APROBACION INICIAL		
MARZO (2022)	APROBACION DEFINITIVA	PRESENTACION	
JUNIO (2022)		APROBACION DEFINITIVA	
AGOSTO (2022)			INICIO DE FASE DE URBANIZACIÓN

Salamanca, NOVIEMBRE 2021

REDACTORAS

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.U
NURIA PRIETO SIERRA
 Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
 Arquitecto nº coal 3.408



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EN CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 2.3. DE LA ORDEN 1083/2007 DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON, DE 12 DE JUNIO DE 2007, POR LA QUE SE APRUEBA LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2007 PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY ESTATAL DE SUELO 8/2007, DE 28 DE MAYO.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	79
MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	79
Zonas verdes	80
Alumbrado Público.....	80
- Mantenimiento la Pavimentación.....	82
IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO.....	82
1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana):	83
2. Impuesto construcciones, instalaciones y obras:	84
3. Tasa por el servicio de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos.....	84
4. Tasa del servicio de alcantarillado y depuración	86
5. Tasa por el suministro de agua.....	87
6. Tarifa de ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública	89
TABLA RESUMEN principales tasas.....	90

INTRODUCCIÓN

La LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 15 sobre Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, obliga a los instrumentos de planeamiento urbano de desarrollo a incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

En dicho informe se debe ponderar el impacto, que las actuaciones que se pretenden llevar a cabo, tienen sobre la Hacienda Pública. Haciendo especial hincapié en los siguientes aspectos:

- Implantación de nuevas infraestructuras
- Mantenimiento de estas infraestructuras
- Puesta en marcha de nuevos servicios
- Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Mantenimiento de las infraestructuras necesarias, puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.

Una vez finalizada las obras del proyecto de urbanización del sector U Ur 19 del Ayuntamiento de Cabrerizos, y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede su recepción por el Ayuntamiento.

Hasta el momento de la recepción de la urbanización, los gastos por el mantenimiento de los servicios tendrán la consideración de gastos de urbanización y por tanto asumidos por el urbanizador.

Según el artículo 207 del RUCyL, una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que

conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

En particular, los servicios urbanos a prestar por el ayuntamiento de Cabrerizos serán:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Alumbrado publico
- Limpieza viaria
- Recogida de basuras
- Transporte publico
- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones

El mantenimiento de estas infraestructuras supone un impacto negativo sobre la Hacienda Pública, que pasamos a detallar a continuación.

Zonas verdes

En este Plan Parcial, se delimitan una zona destinada a Espacios Libre públicos, con una superficie total de un total de 8129,00 m2.

El coste de mantenimiento por metros cuadrados de zona verde se encuentra entorno a los 1,5 €/m²/año. **Por tanto, su mantenimiento anual ascendería a 12193,5 €/año.**

Alumbrado Público

En el caso del alumbrado no hay tasa alguna que el ciudadano tenga que abonar de manera directa, pero sí supone un gasto al que la Administración debe de hacer frente.

El alumbrado se estudiará por punto de luz, por lo que hay que tener en cuenta dos cosas:

1. Vida de la lámpara. Las lámparas LED que actualmente se colocan en el alumbrado público es de unos 17 años aproximadamente, dependiendo de los modelos.
2. Precio. Cada lámpara led puede constar entorno a los 180 €.

3. El coste unitario de cambio de la lámpara es de:

1. Mano de obra (electricista): -----24 €/hora

2. Camión cesta -----45 €/hora

3. Tiempo estimado de cambio de lámpara -----0,25 horas

Coste de mano de obra y maquinaria del cambio de luminaria 17,25 €

Por tanto, el coste total del cambio de lámpara es de 197,25 €

En este Plan Parcial tenemos 60 puntos de luz, por lo que cada 17 años se debería renovar las luminarias lo que sería un total de 11.835 €. Repercutiendo este coste en cada uno de los años de vida útil obtendríamos un total de **696 €/año.**

Otro punto a tener en cuenta es el coste por consumo de energía eléctrica. Teniendo en cuenta que las 60 lámparas consumen 7500 w por hora y estimando un uso diario de 8 horas. Tendemos un consumo anual de 1314000 kw año. A una media de 0,008 euros por kilovatio **tendemos un gasto en alumbrado de 10.512 euros anuales.**

En cuanto al mantenimiento que incluye averías, inspecciones...es decir, todo el mantenimiento general de la lámpara, podemos suponer que habrá que actuar sobre un 5% de las lámparas al año, en total 3 lámparas. Con un coste medio de 45 €/lámpara. El gasto será de 135 euros/anuales.

Para el Plan Parcial Sector U Ur 19.1 - Cabrerizos

El coste total para el ayuntamiento sería de 10521 €+ 135 € +696 € = 11352 €/año

Mantenimiento la Pavimentación

En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más. Esto le que supone, por lo tanto, otro gasto que sumar al análisis que se está llevando a cabo.

En el caso del Plan Parcial que nos ocupa;

Podemos asumir que los primeros tres años el Ayuntamiento no va a tener que hacer frente a ningún gasto en este apartado, ya que la recepción de la urbanización se hace en perfecto estado.

En cualquier caso, y según fuentes del ayuntamiento, los gastos en mantenimiento del pavimento, son difícilmente calculables, ya que depende del deterioro del mismo o los actos puntuales que se puedan dar por diferentes circunstancias (vandalismo, accidentes...), por lo que puntualmente se requiera se repara, sin una previsión de gastos específica.

IMPUESTOS Y TASAS DEL AYUNTAMIENTO

En el caso del Plan Parcial Sector nuevo 19 de Cabrerizos, es necesario hacer frente al pago de los siguientes impuestos:

1. Impuesto sobre bienes inmuebles
2. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
3. Tasa por recogida domiciliaria de basuras
4. Tasa por entrada a garajes
5. Tasa por el servicio de alcantarillado y depuración
6. Tarifa de suministro de agua
7. Tarifa de ocupación de subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública

1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana):

Constituye el hecho imponible del Impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales.

1. La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinan, notifican y son susceptibles de impugnación, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

2. Los valores catastrales podrán ser objeto de revisión, modificación o actualización en los casos y forma que la Ley prevea.

En el caso del Plan Parcial Sector U Ur 19.1 - Cabrerizos:

La valoración catastral de los bienes inmuebles sería la siguiente:

Hemos consultado técnicos del catastro, los cuales mediante una comparación en las valoraciones nos han aportado esta cantidad, teniendo en cuenta valores de proximidad con otras viviendas de las mismas características. Esta valoración se lleva a cabo siempre, **de un modo aproximado**, y nunca de una forma fehaciente. Ya que, hasta el momento de la construcción de las viviendas, no se puede llevar a cabo una valoración catastral exacta. Por tanto, estimamos un valor catastral por vivienda de 60.000 €

Teniendo en cuenta que este Plan Parcial tiene un total de 126 viviendas unifamiliares.

El cálculo del impuesto sería:

60.000 € x 0,60 %= 360 € cada vivienda unifamiliar

Viviendas unifamiliares libres: 126

360 x 126 = 45360 €

TOTAL.....45360 €

2. Impuesto construcciones, instalaciones y obras:

1. Constituye el hecho imponible de este Impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.

2. El hecho imponible se produce por la mera realización de las construcciones, instalaciones y obras mencionadas; y afecta a todas aquellas que se realicen en este término municipal, aunque se exija la autorización de otra Administración.

El tipo de gravamen será el **3,8 %**.

La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

En el caso del plan parcial Sector U Ur 19.1 – Cabrerizos:

Se ha tomado como base media para el cálculo de los costes de la edificación 500 €/m². Teniendo en cuenta que el sector cuenta con 28085,392 m² edificables se obtendría un presupuesto total de ejecución para las viviendas de 14.042.960 €.

Si aplicamos a este presupuesto el tipo de gravamen establecido se obtendrían un total de 533632,2 euros por este concepto. Tasas que se supone que se obtendrían a lo largo de 10 años.

Lo que nos daría una tasa anual durante estos 10 años de 53.363,2 € anuales por construcciones, instalaciones y obras

3. Tasa por el servicio de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos

Constituye el hecho imponible de la Tasa, la recepción obligatoria del servicio de recogida de basuras a través de contenedores ubicados en la vía pública, y de residuos sólidos urbanos de viviendas, establecimientos hoteleros y locales donde se ejerzan actividades industriales y/o comerciales.

- La cuantía de la tasa reguladora en esta Ordenanza se satisfará con periodicidad trimestral y será específica en los epígrafes siguientes:

BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA.

1.- La base imponible de la tasa se determinará en función de la naturaleza y destino de los inmuebles.

2.- La cuantía de la tasa reguladora en esta Ordenanza se satisfará con periodicidad trimestral y será específica en los epígrafes siguientes:

Epígrafe	Euros
Viviendas -----	24,00€

En el caso del Plan Parcial Sector 19 de Cabrerizos:

Tenemos un total de 126 viviendas unifamiliares, por lo que siguiendo las tarifas deberían abonar 24 € por vivienda de manera trimestral.

$$126 \times 24 = 3024 \text{ € al trimestre}$$

El estudio lo realizamos calculando los impuestos en el periodo de un año, por lo que sería:

$$3024 \text{ €} \times 4 = 12096 \text{ €/año por tasa por recogida de basura.}$$

TOTAL recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos.....12096 €

4. Tasa del servicio de alcantarillado y depuración

Constituye el hecho imponible de la Tasa, la prestación del servicio de alcantarillado y depuración, derechos de enganche, tal como determina el artículo 20.4 de la Ley 39/1988, redactado conforme a la Ley 25/1998 de 13 de julio.

Son sujetos pasivos de esta tasa, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria que resulten beneficiados o afectados por los servicios a que se refiere el artículo 2 de la Ordenanza Fiscal.

La base imponible de la presente tasa se determinará en función de los metros de agua consumidos por vivienda o cualquier otra actividad que consuma agua.

La cuota tributaria se determinará por aplicación de la siguiente:

1.- VIVIENDAS, LOCALES, ACTIVIDADES COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES o SIMILARES

Concepto	Euros
Desde 1 m3 al trimestre, hasta 28 m3 al trimestre, por cada m3	0,53 €
Más de 29 m3 al trimestre, por cada m3	0,45 €

En el caso del Plan Parcial Sector U Ur 19.1 Cabrerizos:

Número de viviendas: (aproximadamente) -----126

Consumo aproximado por persona -----200 l/día (0,20 m3/día)

Promedio de personas por familia -----3,5 habitantes

0,20 m3/día x 3.5 -----0,7 m3/día vivienda.

Los pagos se realizan al trimestre, por lo que serían 90 días.

0,7 m3/día x 90 (días) ----- 63 m3 por vivienda al trimestre.

Este consumo viene tarifado en 0,45 € por m3 al trimestre

63 x 0,45= 28,35 € al trimestre, 113,4 euros al año.

Hemos de tener en cuenta que hay 126 viviendas previstas.

TOTAL.....14288,4 € al año.

La cuota tributaria por concesión de licencia o autorización de acometida a la red de alcantarillado, se exigirá por una sola vez y a cargo del promotor, antes de la licencia de 1ª ocupación y consistirá en una cantidad fija en función del número de viviendas y locales del inmueble, de acuerdo con la siguiente tarifa:

Concepto Euros

Una vivienda 465,78€

De 2 a 5 viviendas (por vivienda) 315,53€

De 6 a 10 viviendas (por vivienda) 195,33€

Más de 10 viviendas (por vivienda) 165,28€

La cuota tributaria por concesión de licencia o autorización de acometida a la red de Alcantarillado, se exigirá por una sola vez, y consistirá en una cantidad fija en función del número de viviendas del inmueble, de acuerdo con la siguiente tarifa:

1 vivienda -----	465,78 €
De 2 a 5 viviendas -----	315,53 €/Viv.
De 6 a 10 viviendas -----	195,33 €/Viv.
Más de 10 viviendas -----	165,28 €/Viv.

En el caso del Plan Parcial Sector U Ur 19.1 Cabrerizos:

Se estiman promociones de una media de 12 viviendas, lo que harían un total de 10 promociones de más de 10 viviendas.

126 viviendas x165,28 €/ Viv =20.825 euros en concepto de acometidas a la red. Se supone que se realizaran en una media de 10 años. **Por lo que se obtendría anualmente un total de 2082 euros por acometida a la red de saneamiento.**

5. Tasa por el suministro de agua

Constituye el hecho imponible de la Tasa, la prestación del servicio de distribución de agua, derechos de enganche, colocación y utilización de contadores tal como

determina el artículo 20.4 de la Ley 39/1988, redactado conforme a la Ley 25/1998 de 13 de julio.

Se tomará como base la cantidad de agua medida en metros cúbicos, utilizada en la finca, en cada periodo trimestral.

La cuota tributaria correspondiente por la prestación de los servicios de abastecimiento de agua se determinará aplicando la siguiente tarifa en razón del consumo:

VIVIENDAS.

Concepto	Euros
Mínimo, hasta 10 m ³ al trimestre	14,00
<u>Exceso</u>	
Desde 11 m ³ al trimestre, hasta 28 m ³ al trimestre, por cada m ³	0,34
Desde 29 m ³ al trimestre, hasta 65 m ³ al trimestre, por cada m ³	0,45
Desde 66 m ³ al trimestre, hasta 150 m ³ al trimestre, por cada m ³	0,50
Más de 150 m ³ al trimestre, por cada m ³	1,00

En el caso del Plan Parcial sector U Ur 19.1:

Número de viviendas: (aproximadamente) -----126

Consumo aproximado por persona -----200 l/día (0,20 m³/día)

Promedio de personas por familia -----3,5 habitantes

0,20 m³/día x 3.5 -----0,7 m³/día vivienda.

Los pagos se realizan al trimestre, por lo que serían 90 días.

0,7 m³/día x 90 (días) ----- 63 m³ consume una familia de 3,5 miembros al trimestre

Por lo que nos corresponde la tarifa de 0,45 €/m³ por trimestre.

63 x 0,45 = 113,4 € cada vivienda al trimestre

Calculamos la tarifa de forma anual, por lo que:

113,4 x 4 = 543,6 € al año por vivienda

Tenemos 126 viviendas, por lo que sería:

126 x 543,657153,6 € año por consumo de agua

6. Tarifa de ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública

En el Plan Parcial Sector 19 – Cabrerizos:

En este caso, estamos ante un plan parcial de gran tamaño. Esto supone que prever en este momento todas las instalaciones que serán necesarias en su desarrollo, es realmente complicado.

Podemos señalar, por ejemplo, que la instalación de postes no sería necesaria, ya que, se soterrarían, todos los cables de la luz, para que quedasen ya instalados sin que quedasen a la vista.

En cuanto a las grúas, hemos calculado por parcela, considerando que cada 100 m lineales es necesaria una grúa. Por lo que estimamos un número máximo de grúas de 6.

Calculando q cada grúa está de media 12 meses en la construcción de la obra, y siguiendo las tarifas impuestas por el ayuntamiento, sería:

Los 3 primeros meses, 200 euros, a partir de el cuarto 80 € cada mes. Por lo que al año el total por grúa sería de 1320 €

En total, los propietarios de las parcelas habrán de pagar aproximadamente un total de 7920 euros por grúas, prorrateados a lo largo de 10 años, obtenemos por este concepto 792 euros anuales.

TABLA RESUMEN principales tasas

TASAS ANALIZADAS QUE RECAUDA EL AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA (€)	PERIODO	GASTOS DEL AYUNTAMIENTO	CANTIDAD ESTIMADA (€)	PERIODO
<i>Impuesto sobre bienes inmuebles</i>	45360	ANUAL	<i>Mantenimiento de zonas verdes</i>	12193	ANUAL
<i>Impuesto por recogida de basuras domiciliaria</i>	12096	ANUAL	<i>Alumbrado</i>	11352	ANUAL
<i>Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras</i>	53.363	ANUAL			
<i>Tasa por el suministro de agua</i>	57153	ANUAL			
<i>Tasa por el servicio de alcantarillado y acometida de saneamiento</i>	16370	ANUAL			
<i>Tasa por la ocupación de subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública.</i>	792	ANUAL			
TOTAL	185134	ANUAL	TOTAL	23545	ANUAL

Salamanca, NOVIEMBRE 2021

REDACTORAS

INGENIERIA SIERRA TÉCNICOS S.L.U
 NURIA PRIETO SIERRA
 Ingeniera de Caminos Canales y Puertos



ANA BEATRIZ HERNÁNDEZ ALONSO
 Arquitecto nº coal 3.408

