

**ACUERDO de 30 de julio de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales para modificación de los sectores U.UR-19 y U.UR-20 en un único sector 19 con ordenación detallada en Cabrerizos (Salamanca), promovido por Itevar y seis más.**

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 30 de julio de 2009, en relación con Modificación Puntual de las NNUU para modificación de los sectores U.UR-19 y U.UR-20 en un único sector 19 Ordenación Detallada en CABRERIZOS (Salamanca). Promotor: ITEVAR y seis más. Redactor: Nuria Prieto Sierra e Ignacio Chillón Callejo. (Expte. 393/08).

Examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

*Primero.*– Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 27 de julio de 2009 de conformidad con el Art. 411.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, «Boletín Oficial de Castilla y León» de 2 de febrero de 2004.

*Segundo.*– El informe de la Ponencia Técnica tiene el siguiente contenido [...]. El texto íntegro consta en el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

*Primero.*– La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los Arts. 54 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

*Segundo.*– El expediente se ha tramitado de conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, conocida la propuesta de la Ponencia Técnica, ACUERDA, POR UNANIMIDAD, APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales para Modificación de los sectores U.Ur-19 y U.Ur-20 en un único sector 19 con ordenación detallada en Cabrerizos (Salamanca).

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» con los requisitos establecidos en el Art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Acuerdo se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes conste que se han personado durante el período de información pública.

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 27.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Contra este Acuerdo cabe interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes, según lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en relación con el artículo 138.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. El referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería Fomento, ubicada en la calle Rígoberdo Cortejoso 14, de Valladolid, o bien, ante la Comisión Territorial de Urbanismo, con domicilio en la calle Dr. Torres Villarroel, 21-25 de Salamanca, la cual dará traslado del mismo.

Salamanca, 6 de octubre de 2009.

*El Secretario de la Comisión  
Territorial de Urbanismo,  
Fdo.: RAÚL SAN SEGUNDO ROMO*

V.º B.º  
*El Presidente de la Comisión  
Territorial de Urbanismo,  
Fdo.: AGUSTÍN S. DE VEGA*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES PARA MODIFICACIÓN DE LOS SECTORES U.UR-19 Y  
U.UR-20 EN UN ÚNICO SECTOR 19 CON ORDENACIÓN DETALLADA  
EN CABRERIZOS (SALAMANCA)**

**INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO**

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE. PUBLICADO**

<b>DN-MV MEMORIA VINCULANTE</b>	1
ANTECEDENTES y PLANEAMIENTO VIGENTE	1
FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19	3
ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN	4
T I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO (sector 19)	5
Cap.1 Características físicas y territoriales	5
Situación	5
Topografía	5
Geología y geotecnia	5
Hidrografía	7
Vegetación y paisaje	7
Estructura de la propiedad del suelo	8
Relación de terrenos incluidos en el ámbito de ordenación	9
Descripción Catastral.	10
Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras	21
T.II .CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	23
T.III OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	23
T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR 19)	24
Condicionantes de la Información	24
Objetivos de la ordenación propuesta	26
Ordenación propuesta (Zonificación)	27
Aprovechamiento lucrativo	28
Coeficientes de homogeneización	28
Aprovechamiento homogeneizado	30
Reservas destinadas a viviendas de protección públicas	30
Reservas destinadas a Sistemas Locales de Equipamiento, Espacios Libres Públicos y aparcamientos	31
Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ)	31

Sistema Local Espacios Libres de Uso y Dominio Público (SL.EL)	31
Reserva de aparcamientos	32
Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas	33
Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos	34
T.V CUADROS SÍNTESIS	35
T.VI RESUMEN EJECUTIVO	38
<b><u>DN-PI PLANOS DE INFORMACIÓN</u></b>	38
PI-1.1.SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. E (1/5.000 Y 1/15.000)	
PI-1.2.CARACTERÍSTICAS. E (1/1.000)	
PI-2. PLANEAMIENTO VIGENTE. E (1/1.000)	
PI-3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (1/1.000)	
PI-4. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTE Y SERV. AFECTADOS (1/1.000)	
Esta colección de planos se incluirá al final del documento	
<b><u>DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA. PUBLICADO.</u></b>	
DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA	39
T.I.DISPOSICIONES GENERALES	39
T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS	45
Cap.1 Condiciones específicas de los usos y de la edificación	45
1. RU – RUP Y RUP JOVEN-Edificación Residencial Unifamiliar (Agrupada, Pareada o Aislada)	45
2. TC	Zonas destinadas a uso Terciario 47
3. SL.EQ Pr	Sistema Local de Equipamiento 49
4. SL.EL	Sistema Local de Espacios Libres Públicos 50
5. VI	Viario Público 52
6. SU	Servicios Urbanos 53
Cap.2 Tabla Síntesis de Usos	54
Cap.3 Cálculo del aprovechamiento medio	55
T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	56
Cap.1 Red viaria	56
Cap.2 Espacios libres	58
Cap.3 Servicios urbanos	59
T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN	64
Proyecto de Urbanización	65
Plazos de ejecución	65
<b><u>DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN</u></b>	69
PO-1. PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN. E(1/1.000)	

PO-2. PLANO DE DOTACIONES URBANÍSTICAS. E (1/1.000)  
 PO-3. PLANOS DE VIARIO  
 PO-3.1.1 LONGITUDINALES DEL VIARIO-I  
 PO-3.1.2 LONGITUDINALES DEL VIARIO-II  
 PO-3.1.3 LONGITUDINALES DEL VIARIO-III  
 PO-3.1.4 LONGITUDINALES DEL VIARIO-IV  
 PO-3.2 SECCIONES TIPO  
 PS-1 PLANOS DE SERVICIOS URBANOS (1/1.000)  
 P.ABA -RIE RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO  
 P.SAN RED DE SANEAMIENTO  
 P.DRE RED DE DRENAJE  
 P.ALU RED DE ALUMBRADO PÚBLICO  
 P.TE LRED TELEFÓNICA  
 P.ELE RED ELÉCTRICA M.T y B.T.

### **DN-EE-ESTUDIO ECONÓMICO**

71

Cap 1. Evaluación económica de las obras de urbanización.

¡Error! Marcador no definido.

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

¡Error! Marcador no definido.

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

¡Error! Marcador no definido.

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

¡Error! Marcador no definido.

Cap 5. Repercusiones económicas

¡Error! Marcador no definido.

Cap 6. Financiación y plazos

¡Error! Marcador no definido.

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

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, 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
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

*El objeto de la presente Modificación Puntual es el de establecer la unificación de los actuales sector U.Ur 19 y U.Ur 20 delimitando un único sector de suelo urbanizable delimitado que denominaremos en adelante **SECTOR 19 de las NN.UU. de Cabrerizos**.*

**Además se establecerá conjuntamente la Ordenación Detallada del mencionado sector, conforme al artículo 128 RUCyL.**

Se justifica esta modificación, a tenor de las actuales necesidades del municipio de Cabrerizos, que necesita obtener un espacio único dedicado a Sistema Local de Equipamientos públicos de gran superficie, que no se podría conseguir si se desarrollasen los sectores por separado.

**FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19**

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

**PLAN PARCIAL SECTOR 19 -NNUU CABRERIZOS**

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

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

## DN-MV MEMORIA VINCULANTE

## ANTECEDENTES y PLANEAMIENTO VIGENTE

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, 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 m2./m2.
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 m2./m2.
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

## AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones previstas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (Expte. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

**El objeto de la presente Modificación Puntual es el de establecer la unificación de los actuales sector U.Ur 19 y U.Ur 20 delimitando un único sector de suelo urbanizable delimitado que denominaremos en adelante **SECTOR 19 de las NN.UU. de Cabrerizos**.**

**Además se establecerá conjuntamente la Ordenación Detallada del mencionado sector, conforme al artículo 128 RUCyL.**

Se justifica esta modificación, a tenor de las actuales necesidades del municipio de Cabrerizos, que necesita obtener un espacio único dedicado a Sistema Local de Equipamientos públicos de gran superficie, que no se podría conseguir si se desarrollasen los sectores por separado.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manteles Muñoz



## FICHA URBANÍSTICA SECTOR 19

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

**PLAN PARCIAL SECTOR 19 - NNUU CABRERIZOS**

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

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

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Migueles Muñoz



## ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se pretende en este punto realizar un análisis de la influencia que sobre el modelo territorial y urbanístico vigente pueda tener la modificación propuesta.

Se considera inicialmente que esta modificación no tiene afcción 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 presentaban ambos sectores por separado, manteniendo exactamente los mismos parámetros.

### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones preteritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, en Expte. 393/08.

En Cabrerizos a 19 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mamedes Muñoz



## T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO (sector 19)

### Cap.1 Características físicas y territoriales

#### Situación

El ámbito de planeamiento se sitúa al norte del municipio de Cabrerizos. Comprende el sector 19 de las NN.UU. de Cabrerizos.

Está delimitado al este por el Camino de Moriscos, al oeste por el Camino del Manzano, al norte por el arroyo del Valle y al sur por el casco urbano de Cabrerizos.

#### Topografía

El ámbito urbanístico cuenta con una topografía que podría ser considerada como ondulada, con una configuración de ladera ascendente de oeste a este.

Al oeste del ámbito se sitúan los puntos bajos entorno a la cota 806,50 (Camino del Manzano), por el contrario los puntos más altos se encuentran en la linde este con cotas cercanas a los 849,00 metros sobre el nivel de mar (Camino de Moriscos).

#### Geología y geotecnia

El marco geológico general se encuadra dentro de la hoja N° 478 (Salamanca) del Mapa Topográfico Nacional 1/50.000. Corresponde en su mayor parte a al Sur-Oeste de la cuenca del Duero.

Los terrenos que abarca el SECTOR 19 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.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mardales Muñoz





**LEYENDA**

CENOZOICO	CUATERNARIO	HOLOCENO	27	24	25	26	27	27 Piedras y remoción de tierras (Antropico)
		PLEISTOCENO	23					26 Gravas y arenas (Lodos de deposición)
		PLIOCENO	24					25 Arenas, gravas y limos (Fondos de valle, aluviales)
	NEÓGENO	MIOCENO	SUPERIOR	24				24 Gravas y brechas (Coluvionico)
			MEDIO	23				23 Gravas (Glacia)
			INFERIOR	22				22 Gravas y arenas (Terrazas)
	PALEÓGENO	EÓCENO	SUPERIOR	21	19	20		21 Arenas y gravas con cemento carbonatado (Costras)
			MEDIO	20				20 Gravas, arenas y arcillas rojas (Terrazas)
			INFERIOR	19				19 Gravas, arenas y arcillas rojas
			OLIGOCENO	17	18			18 Conglomerados y arenas
SUPERIOR			17				17 Arcosas y gravas arcóreas	
MEDIO			16				16 Litarcosas, litarenitas y fangos o lías cementadas por carbonato	
MESOZOICO	CRETÁCICO	15					15 Litarcosas, litarenitas y fangos o lías cementadas por carbonato	
		14					14 Arcosas y gravas arcóreas con tinciones por óxido de hierro	
		13					13 Conglomerados, arenosas y lutas cementadas por sílice e hier	
		12					12 Herreras de conal	
		11					11 Conglomerados y arenosas cementadas por hierro con matriz s	
		10					10 Pizarras grises y negras	
		9					9 Ortocuarzos (C. Armadorico)	
		8					8 Brechas calcáreas	
		7					7 Pizarras microbandeadas	
		6					6 Conglomerados y arenosas	
ORDOVIZO	MED.	LLANDEILO - LLANVIRN	10				10 Pizarras grises y negras	
	INF.	ARENIGIENSE	9				9 Ortocuarzos (C. Armadorico)	
CAMBRICO	INFERIOR		8				8 Brechas calcáreas	
			7				7 Pizarras microbandeadas	
			6				6 Conglomerados y arenosas	
			5				5 Pizarras y limolitas	
PRECAMBRIANO	SUP.	VENDENSE	4				4 Pizarras microbandeadas	
			3				3 Conglomerados y/o porfiritos, arenosas y cuarcitas	
			2				2 Pizarras y limolitas	

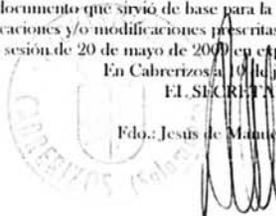
**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en c.pte. 393/08.

En Cabrerizos a 19 de julio de 2009

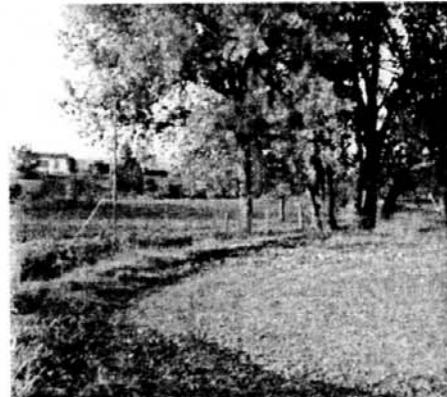
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz



**Hidrografía**

1.- 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 entorno al cauce donde se han situado la mayor parte de los Espacios Libres Públicos, no habiéndose situado 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. *En las conclusiones del estudio se propone un encauzamiento del arroyo con escollera, para mejorar las condiciones hidráulicas.*

2.-Por otro lado, en la parte sureste se sitúa un depósito de agua de titularidad municipal con una capacidad de 1.200 m<sup>3</sup> , abastecido mediante dos sondeos de gran aforo.

**Vegetación y paisaje**

El sector se caracteriza en la zona sur por un paisaje puramente urbano, y en la parte norte por un paisaje de llanuras y campos agrícolas. 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.



**AYUNTAMIENTO DE CABREZIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el **día 9 de julio de 2009**, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expediente. 393/08.

En Cabrezos a 10 de junio de 2009

**EL SECRETARIO**

### 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.

Se adjunta seguidamente el listado completo de parcelas así como las superficies correspondientes a cada una de ellas .

La carretera que atraviesa el ámbito (Crta de Villares a Cabrerizos) tiene carácter público y, por tanto, constituye un bien municipal de carácter demanial. Considerando que su superficie total es inferior a la que representan de manera conjunta los nuevos viarios que resultan de la ordenación del sector, a estos terrenos no se les adjudicará aprovechamiento lucrativo alguno en el correspondiente Proyecto de Actuación, sino que se repartirán proporcionalmente entre los propietarios del sector.

*En las carreteras de Diputación se deberá establecer la línea de dominio público a 3 metros de la arista exterior de la explanación tal y como contempla su normativa.*

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.*

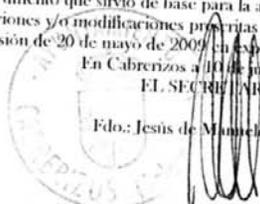
#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manceles Muñoz



## Relación de terrenos incluidos en el ámbito de ordenación

	FINCA Nº	PROPIETARIOS	Nº FINCA s/Catastro	Nº FINCA s/Registro	% de Participación	Sup. Actual (m2)
<b>SUELOS PRIVADOS</b>	1	Mª Consuelo Rodríguez Hernández D. Agustín Rodríguez Martín	57	1789	100%	18.671,59
	2	Ayuntamiento de Cabrerizos	58	2207	100%	15.327,47
	3	Construcciones Ferreira	59	1790	100%	21.338,27
	4	Manuel García Sánchez y Otros	60	1791	100%	10.456,71
	5	Manuel García Sánchez y Otros	61	1792	100%	30.890,20
	6	Construcciones Prieto Sierra S.A.	62	2448	100%	13.987,03
	7	Construcciones Prieto Sierra S.A.	10062	2449	100%	14.879,54
	8	Construcciones Prieto Sierra S.A.	5	1809	100%	10.635,60
	9	Construcciones Prieto Sierra S.A.	6	1810	100%	27.047,55
	10	Construcciones Prieto Sierra S.A.	7	1811	100%	4.669,83
	11	Manuel Ríos Prieto S.L.	11	1815	100%	43.370,89
	12	Itevar S.A.	12	1816	100%	36.090,52
	13	Itevar S.A. Inmobiliaria Josema 97 S.L.	15	1819	50% 50%	58.408,04
	14	María Elena Martín Fernández y Otros	16	1820	100%	45.421,91
15	Itevar S.A.	10011	3406	100%	51.667,56	
21	Construcciones Prieto Sierra S.A.	Deposito de Agua		100%	1.551,88	
<b>TOTAL SECTOR 19 (Superficie Neta)</b>						<b>404.414,59</b>
<b>SUELOS PUBLICOS</b>	16	Camino de Servicio (Ayuntamiento de Cabrerizos)	502-9001		100%	274,11
	17	Carretera de Villares a Cabrerizos(Diputación de Salamanca)	501-9026		100%	8.550,39
	18	Camino de Moriscos (Ayuntamiento de Cabrerizos)	502-9002		100%	
	19	Camino del Manzano (Ayuntamiento de Cabrerizos)	501-9007		100%	
	20	Arroyo de Valle (Ministerio de Medio Ambiente)	501-9016		100%	4.485,66
<b>TOTAL SECTOR 19 (Superficie Bruta)</b>						<b>417.724,76</b>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se correspondió, según informe emitido por la reunión municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 17 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, en su expediente: 303/08.  
 En Cabrerizos, a 10 de julio de 2009.  
 EL SECRETARIO

Descripción Catastral.

**FINCA N° 1**

**Descripción Catastral:**

<p>Referencia catastral:                  Domicilio Tributario: Polígono 501- Parcela 57                  Situación: Paraje LIVIANO. Cabrerizos.                  Superficie finca: 20.941 m2.                  Uso: Labor o Labradío Secano.                  Naturaleza: Rústica.</p>	
---	--

**FINCA N° 2**

**Descripción Catastral:**

<p>Referencia catastral: 501- Parcela 58                  Situación: Paraje LIVIANO Cabrerizos.                  Superficie finca: 15.435 m2.                  Uso: Labor o Labradío Secano.                  Naturaleza: Rústica.</p>	
--	--

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones oportunas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, en el pre. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

**FINCA N° 3**

**Descripción Catastral:**

Referencia catastral: 501- Parcela 59  
 Situación: Paraje de LIVIANO Cabrerizos.  
 Superficie finca: 21.493 m2.  
 Uso: Labor o Labradío Secano.  
 Naturaleza: Rústica.



**FINCA N° 4**

**Descripción Catastral:**

Referencia catastral: 501- Parcela 60  
 Situación: Paraje de LIVIANO. Cabrerizos.  
 Compra-Venta)  
 Superficie finca: 10.510,09 m2.  
 Uso: Labor o Labradío Secano.  
 Naturaleza: Rústica.



**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde; según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en Exped. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009.

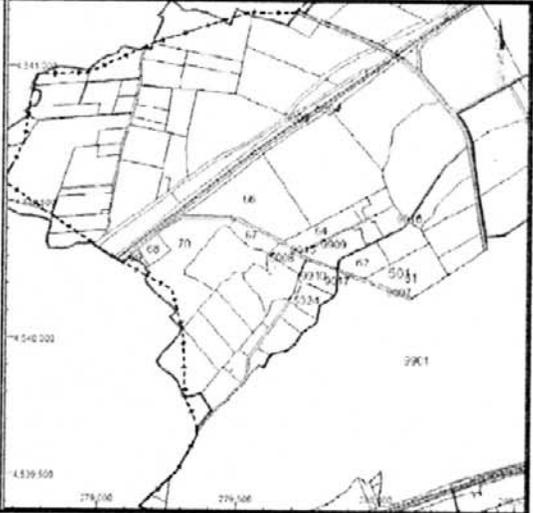
EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Manuel Muñoz



**FINCA N° 19**

**Descripción Catastral:**

<p>Referencia catastral: 501 - Parcela 9007          Situación: CM DE MANZANO</p> <p>Superficie finca: 10.674 m2.(Total)          Uso: Vía de comunicación de Dominio público</p>	
---	--

**FINCA N° 20**

**Descripción Catastral:**

<p>Referencia catastral: 501 - Parcela 9016          Situación: ARROYO DEL VALLE</p> <p>Superficie finca: 3.148 m2.          Uso: Hidrografía Natural</p>	
---	--

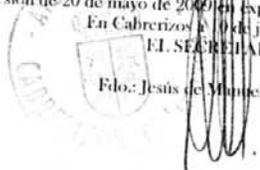
**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Muelles Muñoz



**FINCA N° 21**

Situación: DEPÓSITO DE AGUA

Superficie finca: 1.650 m2.

Uso: Depósito de Agua

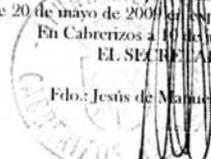
**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el pte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz



Cap.2 Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras

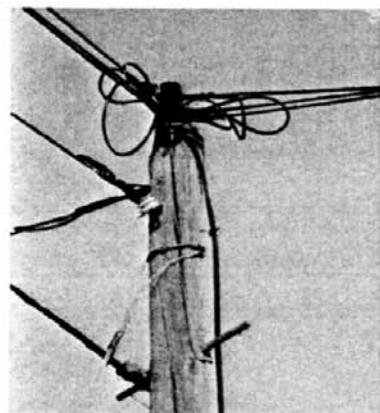
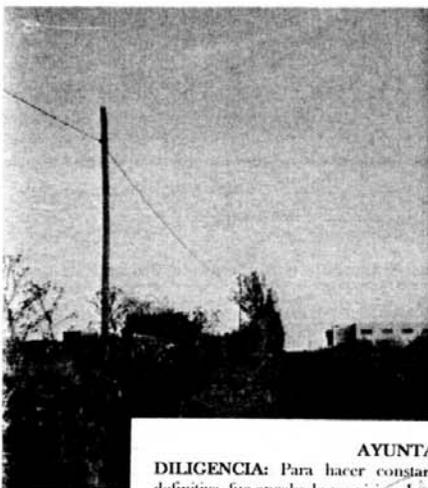
En la actualidad el suelo es utilizado para usos agrícolas.

Sobre el terreno existen los siguientes servicios urbanos e infraestructuras:

- En la zona sureste del ámbito, se encuentran situados depósitos de agua potable para el suministro al municipio, con una capacidad de 1.200 m<sup>3</sup> abastecido por dos sondeos de gran aforo.
- El sector es atravesado por una línea aérea eléctrica. Dichas líneas deberán ser soterradas conforme a las instrucciones de la compañía suministradora, en las obras de urbanización 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.



AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

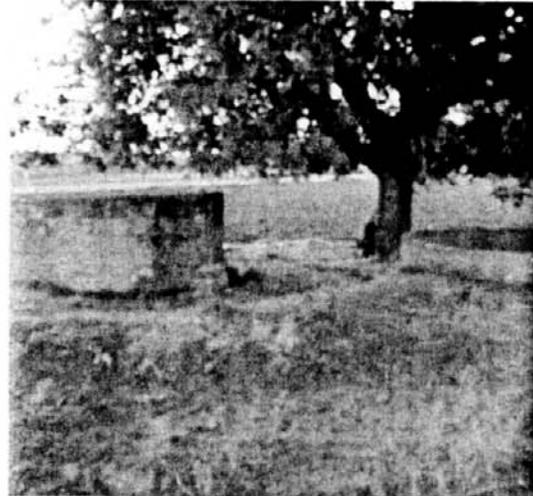
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expediente 393/08.

En Cabrerizos a 10 de mayo de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Maimoles Muñoz

- En el ámbito de la actuación se sitúan varios pozos de agua. En la actualidad se encuentran en desuso y están clausurados.



- -En paralelo a la carretera de los Villares discurre una red de saneamiento que continua por la cuenta de hormigón de la carretera y termina en la obra de drenaje transversal situada en el cruce del arroyo bajo la carretera. Esta infraestructura de saneamiento se encuentra sin utilizar actualmente.



#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 29 de mayo de 2009 en exp.º 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

## 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 19.

Igualmente se debe tener en cuenta la necesidad de obtener un gran superficie por parte de Ayuntamiento destinada a Equipamiento Público.

## 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, entorno al trazado del actual arroyo, dando el primer paso para la creación de un amplio parque en futuros desarrollos urbanísticos.
2. Mejorar de las condiciones geométricas y de los accesos en las carreteras que se encuentran incluidas en el ámbito. Cumpliendo de esta manera con las exigencias emanadas del Plan de Carreteras 2.006-2.015 de la Diputación de Salamanca. En este sentido, se debe hacer hincapié en que la ordenación detallada, consigue un tratamiento de los accesos mediante vías de servicio, evitando la salida directa a la carretera desde las viviendas.  
  
Por otro lado, la situación de las glorietas en el inicio del futuro casco urbano, permite una reducción de la velocidad de los vehículos que acceden al municipio, mejorando la seguridad vial de la futura travesía.
3. 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.
4. 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 normas subsidiarias

#### AYUNTAMIENTO DE CABREZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el expediente 393/08.

En Cabrezos a 10 de julio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manjales Muñoz

5. Potenciar la utilización de las dotaciones pública, evitando que se conviertan, como viene siendo habitual, en espacios residenciales sin rentabilidad social. Para ello se buscarán emplazamientos adecuados, de manera que el disfrute de los mismos sea atractivo no solamente para los residentes del sector, sino también para el resto del municipio. En este sentido se ubica la zona destinada a equipamientos públicos colindante al actual casco urbano de Cabrerizos.

#### T.IV ORDENACIÓN DETALLADA (SECTOR 19)

##### 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 del Manzano hacia la carretera de Moriscos. 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 eléctrica aérea que deberá ser soterrada en las obras de urbanización del sector. Igualmente deberá se soterrada la línea telefónica que atraviesa el ámbito por el oeste.
- En la ordenación, se deberá respetar los condicionantes que la Diputación de Salamanca establece en sus carreteras.
- El abastecimiento del ámbito de ordenación se deberá plantear de manera autónoma en esta ordenación detallada, puesto que los recursos actuales del Ayuntamiento no pueden dar servicio a este número de viviendas. En consecuencia se realizarán sondeos en el ámbito para el abastecimiento del sector (viviendas, zonas verdes públicas y privadas). Estos sondeos se derivarán a un nuevo depósito que se construirá colindante al existente en la zona.
- El saneamiento se encuentra garantizado por las redes municipales existentes. Si bien Cabrerizos cuenta en un futuro con poder construir un

##### AYUNTAMIENTO DE CABREKIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (ca. cpte. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Edo. Jesús de Manuel Muñoz

colector general, al que se acometerán las tuberías de saneamiento de la presente ordenación.

*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 arbóreas existentes, proponiendo la conservación y mejora de la vegetación de ribera.  
Igualmente se situaran una zona verde , donde se diseñara un área de juegos infantiles.
2. Mejora de los accesos al municipio mediante la creación de glorietas en las carreteras que atraviesan o limitan el ámbito, mejorando la seguridad vial puesto que se reduce la velocidad de los vehículos a la entrada del municipio.
3. Creación de vías de servicio en las tres carreteras, evitando accesos directos a las carreteras desde las zonas de viviendas, y consiguiendo una mayor seguridad en la futura travesía.
4. Diseño de un vial peatonal de 15 metros de ancho que unirá la zona verde que se sitúa al sur del sector con la ronda de circunvalación del sector, creado una zona de paseo para el pueblo.
5. La implantación de viales de tráfico restringido , donde el tránsito peatonal tendrá preferencia frente al tráfico rodado. Este último, únicamente podrá utilizarlo para el acceso a los garajes privados de las viviendas y tendrá restricciones de velocidad.
6. Situación de una zona de carácter terciario, que permita la implantación de servicios para uso tanto de los habitantes del Plan como para los del resto del municipio.
7. Dimensionar una red viaria interior adecuada a las necesidades del tráfico y aparcamiento previsibles, dando continuidad a la malla viaria existente.
8. Destacar el carácter de residencial unifamiliar y dotacional público con un amplio y único Sistema Local de Equipamientos.

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expediente 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mañóles Muñoz

9. Dimensionamiento de las parcelas edificables de manera que se puedan implantar todas las tipología de vivienda unifamiliar permitidas.
10. Dotar al ámbito de ordenación de una solución esquemática de 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.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz



### 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.EQ Pr Sistema Local de Equipamiento Privado**

Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad privada 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.

Vía Mixta (VI-M)

Vial Peatonal: Destinado única y exclusivamente a peatones.

Vial de Trafico restringido: Vial diseñado para la convivencia entre peatones y vehículos que acceden a zonas de aparcamiento privadas. Se construirán mediante pavimentos continuos, y primará su carácter de uso público.

- **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 y RUP-JOVEN Residencial Unifamiliar de Protección Pública**

Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de protección pública.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (exp. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

En esta ordenación se establece la posibilidad de aplicar el art 86 del Reglamento de Urbanismo, modificado por el Decreto 99/2005 de 22 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, para la promoción de la "vivienda joven".

▪ **TC Zonas destinadas a uso Terciario**

Parcelas con uso pormenorizado destinado a Terciario general al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.

**Aprovechamiento lucrativo**

El aprovechamiento bruto establecido en las NN.UU para el sector es de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aplicando este parámetro a la superficie total del sector se obtienen **167.089,90 m<sup>2</sup>** de edificabilidad total máxima en el ámbito.

**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, se parte del Precio Básico Nacional (PNB), establecido para 2.007 en **728 €/m<sup>2</sup>**.

Por otro lado, y según el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, los coeficientes de ámbito municipal a aplicar en 2.007 son los siguientes.

	<i>Vivienda Joven</i>	<i>Vivienda de Precio General</i>	<i>Vivienda de Régimen Especial</i>
A.M. 1.º	2,07	1,34	1,61
A.M. 2.º	1,30	1,60	1,40
A.M. 3.º	1,70	1,60	1,40
A.M. 4.º	1,50	1,40	1,20

Cabrerizos se encuentra clasificado en como ámbito provincial 3º

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en exped. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de junio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

Se obtiene un precio para el metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial de precio general:

$$\text{Precio Vivienda de Protección} = 728 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 1,60 = 1.164,8 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

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.

$$\text{Precio Vivienda Libre} = 1.500 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

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 **0,776, para el uso residencial unifamiliar con protección pública.**

b) Se establece para Vivienda Joven.

$$\text{Precio Vivienda de Protección} = 728 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 1,70 = 1.237,6 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

c) Para el cálculo del uso terciario se han consultado precios de locales comerciales, oficinas...etc, en las cercanías del ámbito, comprobándose que no existe gran número de ofertas en esta zona. Se ha optado por tanto, por la utilización de ratios conocidos del precio de este tipo de locales frente a la vivienda libre .

$$\text{Precio Terciario} = 1.350 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones propuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (acta expte. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manceles Muñoz

**TABLA DE COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**

<b><u>USO</u></b>	<b><u>Coefficiente homogeneización</u></b>
Vivienda unifamiliar libre	1
Vivienda unifamiliar PP (Regimen General)	0,776
Vivienda unifamiliar PP (Vivienda Joven)	0,825
Terciario/Equipamiento privado	0,900

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 **155.599,63 m<sup>2</sup> vivienda libre**.

	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>COEF.HOMOG</b>	<b>EDIFICABILIDAD HOMOG</b>
RU (Residencial Unifamiliar Libre)	99812,93	1,0000	99812,9302
RUP (Residencial Unifamiliar PROTECCION PÚBLICA)	32082,73	0,7765	24913,3063
RUP-JOVEN (Residencial Unifamiliar VIVIENDA JOVEN)	10694,24	0,8251	8823,3917
EQ-G (Privado)	9500,00	0,9000	8550,0000
T (Terciario)	15000,00	0,9000	13500,0000
<b>TOTAL</b>			<b>155.599,63</b>

Reservas destinadas a viviendas de protección públicas

Las NN.UU. establecen 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 142.589,90 m<sup>2</sup>, de los que **42.776,97 m<sup>2</sup>** se han destinado a VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, es decir el 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescrites por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en este. 393/08.

En Cabrerizos, 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Miquel Muñoz

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

Teniendo que la edificabilidad homogeneizada del sector, es decir los metros edificables en el uso predominante del sector es de **155.599,63 m<sup>2</sup>**, se obtienen las siguientes reservas mínimas.

Sistema Local de Equipamientos (SL.EQ)

De acuerdo al Art. 44.3 de la Ley 5/1.999 y el art. 104,105,106 y 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establecen las siguientes reservas mínimas para los Sistemas Locales de Equipamientos ,20 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup>. en el uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie de los sectores. Por tanto, deberían reservarse al menos **31.119,92 m<sup>2</sup>**, para este uso.

En la Ordenación se han reservado dos parcelas destinadas a Sistemas Locales de Equipamientos, con las siguientes superficies.

	PARCELAS		Superficie
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS	2	Equipamiento General público	25.635,71
	22	Equipamiento General privado	7.974,80
<b>TOTAL</b>			<b>33.610,51</b>

Sistema Local Espacios Libres de Uso y Dominio Público (SL.EL)

De acuerdo al Art. 44.3 de la Ley 5/1.999 y el art. 104,105,106 y 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se preverán 20 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup>. en el uso predominante, destinados a Espacios Libres Públicos.

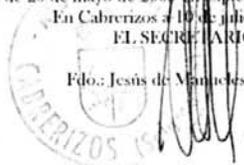
**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (n.º expte. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manués Muñoz



En el Ordenación se ha dejado previstos varias zonas destinadas a Espacios Libres Públicos, cuya zonificación se puede observar en los planos de ordenación y con las siguientes superficies.

	PARCELAS		Superficie
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1	Espacios Libres Públicos	19.137,83
	8	Espacios Libres Públicos	12.165,63
	23	Espacios Libres Públicos	1.664,48
<b>TOTAL</b>			<b>32.967,94</b>

*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.*

#### 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 equipamiento públicos, y por otro, la situación de los aparcamientos.

- De acuerdo con el art 44.b de la Ley 5/1999 se preverán 1 plaza de aparcamiento para uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante.

Esto supone una dotación de al menos **1.556 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 **2.941 plazas de aparcamiento**.*

- Igualmente se han respetado los mínimos establecidos en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, que estable 1 plaza de aparcamiento para personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, por cada 40 plazas o fracción. Se proyectan por tanto más de **74 plazas** de aparcamiento con estas características. Se han situado cerca de los accesos peatonales y de las zonas de equipamientos.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expediente 393/08.

En Cabrerizos a 10 de mayo de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mendiola Muñoz

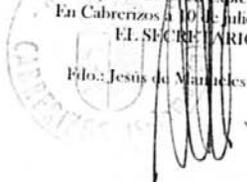
Cuadro de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas

LEY 5/1999, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN		ORDENACIÓN SECTOR 19.	
RESERVA MÍNIMA	m2 suelo	m2 suelo	
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS	20 m2 de suelo por cada 100m2 edificables en el uso predominante del sector.	31.119,92	33.610,51
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	20 m2 de suelo por cada 100m2 edificables en el uso predominante del sector.	31.119,92	32.967,94
APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS	1 plaza por cada 100m2 edificables en el uso predominante del sector	1.556	2.941

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, SA Expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009  
 EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Marcial Muñoz



Reservas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos

En el sector se han reservado varios espacios para la situación de servicios urbanos e infraestructuras necesarias para dar servicio a las futuras edificaciones, con una superficie total de 1.428,59 m<sup>2</sup>.

	PARCELAS		Superficie
<b>SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>38</b>	Servicios Urbanos	538,872
	<b>40</b>	Servicios Urbanos	853,717
	<b>43</b>	Servicios Urbanos	12,000
	<b>44</b>	Servicios Urbanos	12,000
	<b>45</b>	Servicios Urbanos	12,000
<b>TOTAL</b>			<b>1.428,59</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2008 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009  
EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Muncles Muñoz

### 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) N° máximo de viviendas
- d) Índice de edificabilidad
- e) Edificabilidad (Aprovechamiento total máximo)
- g) Coeficiente de homogeneización
- h) Edificabilidad homogeneizada

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cábrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manceles Muñoz



PARCELAS	Usos pormenorizado	Superficie	Ind Edificabilidad	EDIFICABILIDAD	Nº maximo viviendas	Coef. homog	Edificabilidad homog
<b>DOMINIO PÚBLICO</b>	1 ZV	Zonas verdes	19137,83				
	2 EQ-G (PÚBLICO)	Equipamiento General público	25635,71				
	8 ZV	Zonas verdes	12165,63				
	23 ZV	Zonas verdes	1664,48				
	38 SU	Servicios Urbanos					
	39 SU-P (Depósito)	Servicios Urbanos (Exstorte)	1557,72				
	40 SU	Servicios Urbanos	853,72				
	43 SU	Servicios Urbanos	12,00				
	44 SU	Servicios Urbanos	12,00				
	45 SU	Servicios Urbanos	12,00				
	46 VI	Viano Publico	139643,41				
<b>TOTAL</b>		<b>200.694.50</b>					

<b>DOMINIO PRIVADO</b>	3 RU	Residencial Unifamiliar libre	4.908,52	0,6356	3.120,00	16	1,0000	3.120,00
	4 TERCARIO	Tercario	12.617,90	1,1888	15.000,00		0,9000	13.500,00
	5 RU	Residencial Unifamiliar libre	13.375,62	0,6394	8.552,93	44	1,0000	8.552,93
	6 RU	Residencial Unifamiliar libre	11.833,43	0,6427	7.605,00	39	1,0000	7.605,00
	7 RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	6.656,80	1,2106	8.058,73	44	0,7765	6.257,87
	9 RU	Residencial Unifamiliar libre	7.790,55	0,6258	4.875,00	25	1,0000	4.875,00
	10 RU	Residencial Unifamiliar libre	5.523,49	0,6355	3.510,00	18	1,0000	3.510,00
	11 RU	Residencial Unifamiliar libre	6.323,02	0,6476	4.095,00	21	1,0000	4.095,00
	12 RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	9.092,29	1,2010	10.920,00	60	0,7765	8.479,74
	13 RU	Residencial Unifamiliar libre	9.785,20	0,6390	6.240,00	32	1,0000	6.240,00
	14 RU	Residencial Unifamiliar libre	6.059,63	0,6436	3.900,00	20	1,0000	3.900,00
	15 RU	Residencial Unifamiliar libre	14.286,80	0,6424	9.165,00	47	1,0000	9.165,00
	16 RU	Residencial Unifamiliar libre	5.553,11	0,6321	3.510,00	18	1,0000	3.510,00
	17 RU-P (JOVEN)	Residencial Unifamiliar de PP(JOVEN)	5.134,16	0,9578	4.404,24	26	0,8251	3.633,76
	18 RU	Residencial Unifamiliar libre	834,44	0,7011	585,00	3	1,0000	585,00
	19 RU	Residencial Unifamiliar libre	1.371,86	0,5686	780,00	4	1,0000	780,00
	20 RU	Residencial Unifamiliar libre	1.301,10	0,5995	780,00	4	1,0000	780,00
	21 RU	Residencial Unifamiliar libre	6.009,44	0,6490	3.900,00	20	1,0000	3.900,00
	22 EQ-G (PRIVADO)	Equipamiento General privado	7.974,80	1,1913	9.500,00		0,9000	8.550,00
	24 RU-P (JOVEN)	Residencial Unifamiliar de PP(JOVEN)	3.719,81	0,8226	3.060,00	18	0,8251	2.524,68
	25 RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	3.640,31	1,1999	4.368,00	24	0,7765	3.391,90
	26 RU	Residencial Unifamiliar libre	9.203,32	0,6356	5.850,00	30	1,0000	5.850,00
	27 RU	Residencial Unifamiliar libre	4.068,92	0,6279	3.120,00	16	1,0000	3.120,00
	28 RU-P (JOVEN)	Residencial Unifamiliar de PP(JOVEN)	3.856,94	0,8375	3.230,00	19	0,8251	2.664,94
	29 RU	Residencial Unifamiliar libre	3.251,82	0,6596	2.145,00	11	1,0000	2.145,00
	30 RU	Residencial Unifamiliar libre	8.236,96	0,6392	5.265,00	27	1,0000	5.265,00
	31 RU	Residencial Unifamiliar libre	4.191,19	0,6514	2.730,00	14	1,0000	2.730,00
	32 RU	Residencial Unifamiliar libre	4.614,70	0,6338	2.925,00	15	1,0000	2.925,00
	33 RU	Residencial Unifamiliar libre	2.300,49	0,5934	1.365,00	7	1,0000	1.365,00
	34 RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	4.620,88	1,2210	5.642,00	31	0,7765	4.381,20
	35 RU-P	Residencial Unifamiliar de PP	2.647,23	1,1688	3.094,00	17	0,7765	2.402,59
	36 RU	Residencial Unifamiliar libre	8.126,68	0,6239	5.070,00	26	1,0000	5.070,00
	37 RU	Residencial Unifamiliar libre	5.487,73	0,6396	3.510,00	18	1,0000	3.510,00
	41 RU	Residencial Unifamiliar libre	5.059,47	0,6552	3.315,00	17	1,0000	3.315,00
	42 RU	Residencial Unifamiliar libre	6.172,76	0,6318	3.900,00	20	1,0000	3.900,00
	<b>TOTAL</b>		<b>216.491,37</b>		<b>167.089,90</b>	<b>761</b>		<b>156.599,63</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>417.724,76</b>		<b>167.089,90</b>	<b>761</b>		<b>156.599,63</b>

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se correspondió, según anterior, con la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicación y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, en virtud de la resolución de 20 de mayo de 2009, en la que se aprobó la modificación de 20 de mayo de 2009.

Fdo: Jcristina de Mijangos Muñoz

El Sr. Pedro TORO

## 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 19, 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.UU. vigentes en Cabrerizos.*

#### 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

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Marqués Muñoz

siguientes de la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales.

- 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.

#### Definiciones y Conceptos

*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:

1º. **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2º. **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

3º. **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

4º. **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

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

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones propuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Mazañes Muñoz

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.

- 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

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

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

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en sesión, 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Mendieta Muñoz

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.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

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.

**AYUNTAMIENTO DE CABRÉRIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, expediente. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Pdo.: Jesús de Manuel Muñoz

## T.II.ORDENACIÓN DETALLADA-ORDENANZAS

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

#### *1. RU – RUP Y RUP JOVEN-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 <sup>2</sup>
Pareada	150 m <sup>2</sup>
Aislada	200 m <sup>2</sup>

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.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Manuel Muñoz

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.
- 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 m<sup>2</sup> edificables.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (anexo nº. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

## 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 predominante

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, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, las estaciones de servicio o gasolineras, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, 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.

Esta Ordenanza incluye también el Uso pormenorizado Comercial, con la categoría de Hipermercado o de Grandes Establecimientos Comerciales. En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o edificaciones adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal. Para el uso Comercial se estará a lo dispuesto en la Normativa Sectorial específica vigente de rango estatal y regional.

### 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 m<sup>2</sup>

Fachada mínima 10 m.

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

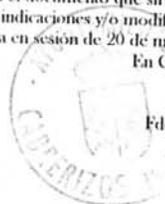
#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el voto. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de Julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz



- 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.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expediente, 393/08.

En Cabrerizos a 11 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manués Muñoz



### 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 m<sup>2</sup>

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.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el Expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Morales Muñoz

- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el expediente 393/08.

En Cabrerizos a 19 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

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

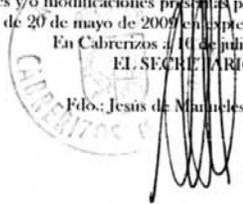
#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en exped. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Murreles Muñoz



## 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con destino a construcciones auxiliares (kioscos, etc.) por cada tramo de viario comprendido entre dos calles adyacentes.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (En Ate. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Marañón Muñoz



## 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

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (Informe. 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

Cap.2 Tabla Síntesis de Usos

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

<b>SLEQ Pu</b>	<b>Sistema Local de Equipamiento Público</b>
Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.	
<b>SLEQ Pr</b>	<b>Sistema Local de Equipamiento Privado</b>
Parcelas con uso pormenorizado destinado a dotaciones urbanísticas de equipamiento de titularidad privada al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.	
<b>SLEL</b>	<b>Sistema Local de Espacios Libres Públicos</b>
Parcelas con uso pormenorizado destinado a Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de titularidad pública al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.	
<b>VI</b>	<b>Viaro Público</b>
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>	
<i>Vial de Tráfico restringido: Diseñado para la convivencia entre peatones y vehículos que acceden a zonas de aparcamiento privadas. Se construirán mediante pavimentos dif.</i>	
<i>Vial Peatonal</i>	
<b>SU</b>	<b>Zonas edificables destinadas a vivienda libre</b>
Parcelas en las cuales se permite la colocación de Servicios Urbanos	
<b>RU</b>	<b>Zonas edificables destinadas a vivienda libre</b>
Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas )de precio libre.	
<b>RU-P RUP-JOVEN</b>	<b>Zonas edificables destinadas a vivienda colectiva de protección</b>
Parcelas en las cuales se permite una edificación unifamiliar (en todas las tipologías permitidas), para vivienda de protección pública.	
<i>Se establece la posibilidad de aplicar el art 86 del Reglamento de Urbanismo, modificado por el Decreto 99/2005 de 22 de diciembre, de la Junta de CyL, para la promoción de la "vivienda joven"</i>	
<b>TC</b>	<b>Zonas destinadas a uso Terciario</b>
Parcelas con uso pormenorizado destinado a Terciario general al servicio del ámbito objeto de la Ordenación Detallada.	

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se correspondió, según rúbrica emitida por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la modificaciones y/o modificaciones prescrites por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009, según el expediente número 393/08.  
 En Cabrerizos a 16 de junio de 2009  
 EL SECREARIO

Fdo.: Jesús de Miguels Muñoz

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 y los Sistemas Generales incluidos en el sector, según se indica en el art. 107 del RUCyL.

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

		Superficie
<b>DOTACIONALES PÚBLICOS EXISTENTES</b>	Camino de Servicio (Ayuntamiento de Cabrerizos)	274,11
	Carretera de Villares a Cabrerizos(Diputación de Salamanca)	8.550,39
	Camino de Moriscos (Ayuntamiento de Cabrerizos)	
	Camino del Manzano (Ayuntamiento de Cabrerizos)	
	Arroyo de Valle (Ministerio de Medio Ambiente)	4.485,66
<b>TOTAL</b>		<b>13.310,16</b>

2. Teniendo por tanto en cuenta los coeficiente de homogeneización, las superficies lucrativas y las de dotacionales existentes se obtiene el siguiente aprovechamiento medio.

Aprovechamientos lucrativos permitidos

	EDIFICABILIDAD	COEF.HOMOG	EDIFICABILIDAD HOMOG
RU (Residencial Unifamiliar Libre)	99812,93	1,0000	99812,9302
RUP (Residencial Unifamiliar PROTECCION PÚBLICA)	32082,73	0,7765	24913,3063
RUP-JOVEN (Residencial Unifamiliar VIVIENDA JOVEN)	10694,24	0,8251	8823,3917
EQ-G (Privado)	9500,00	0,9000	8550,0000
T (Terciario)	15000,00	0,9000	13500,0000
<b>TOTAL</b>			<b>155.599,63</b>

Por tanto el aprovechamiento medio del sector:

**Aprovechamiento medio =155.599,63/ (417724,75-13.310,16)=0,3847**

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expediente. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz

### 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 varios ejes principales conformados por las carreteras existentes y por los viales vinculantes definidos en la Modificación IV, de las NN.UU. de Cabrerizos.

Las nuevas calles se organizan de manera jerarquizada en función de su sección y del uso permitido, de la siguiente forma:

1. CALLES O VIALES PRINCIPALES
2. CALLES O VIALES DE TRÁFICO RESTRINGIDO
3. PASEOS O CALLES PEATONALES

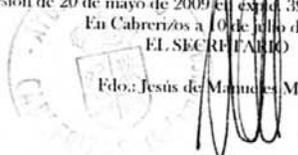
#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en exped. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz



A continuación se realiza una descripción de cada una de estas categorías:

### 1. CALLES O VIALES PRINCIPALES

**CALLE 8:** Se trata del vial diseñado sobre la carreteras de los Villares. En ella se han situado una calzada principal y vías de servicio a ambos lados, evitando la salida directa a la carretera desde las futuras edificaciones. Cuenta con una sección tipo de 28,40 metros.

**CALLE 1:** Su trazado discurre de este a oeste es sensiblemente paralela a límite norte del sector y al arroyo del Valle. Cuenta con 3 intersecciones principales resultas mediante glorieta que permiten un mejor encauzamiento de tráfico, y una disminución de la velocidad. Tiene una sección tipo de 22,50 metros de ancho.

**CALLES 3,5,6,7 y 13:** Viales de 19 metros de ancho con calzada de 6 metros (1 carril por sentido), bandas de aparcamiento en línea a ambos lados y aceras de 2 metros de ancho.

**CALLES 2,4,12 y 14:** Viales de 14,4 metros de ancho similares a las anteriores pero con aparcamiento únicamente en un lado.

**CALLES 9,10,11,16 y 17:** Continuación de las calles existentes al sur del sector, y que completan la trama viaria. Tienen una sección tipo de 12,00 metros.

**VIALES DE TRÁFICO RESTRINGIDO:** Se completa el viario mediante viales de coexistencia, en los que si bien primar el uso peatonal, se permite con restricciones el uso de vehículos siempre y cuando sea utilizados para acceder a zonas privadas.

Todos ellos tienen una sección de 12 metros de ancho, con una zona de calzada de 6 metros y aceras de 3 metros.

Estos viales deberán contar con una pavimentación que los diferencie claramente de los anteriores.

**PASEOS PEATONALES:** Finalmente y a indicación del ayuntamiento, se ha creado un vial peatonal que une la zona verde que se sitúa actualmente en el sur del sector con la ronda que circunvala el sector.

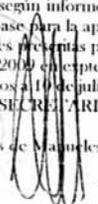
#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el pte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manuel Muñoz



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.

	PARCELAS		Superficie
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1	Espacios Libres Públicos	19.137,83
	8	Espacios Libres Públicos	12.165,63
	23	Espacios Libres Públicos	1.664,48
<b>TOTAL</b>			<b>32.967,94</b>

Las zonas 1 y 8, 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.

### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones prescritas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (lepte. 393/08).

En Cabrerizos a 19 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Nancles Muñoz

### 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.

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 calle nº 1, que desde la glorieta situada en la intersección con la carretera del Manzano se conectará futuro Colector que tiene previsto construir el Ayuntamiento de Cabrerizos. El ayuntamiento tiene previsto que parte de este colector sea costeado por los promotores del presente Ordenación, compromiso que deberá ser planteado de la manera que considere adecuada el mencionado Ayuntamiento.

##### ◊ 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

AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el expediente. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Yanguces Muñoz

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 aliviadero conectado a la red de saneamiento, 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	ld (mm/h)	lt/ld	lt (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.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 e inspe. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Edo.: Jesús de Magdalenes Muñoz

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR 19

DN-UN NORMATIVA URBANISTICA

<i>Coefficiente de escorrentía (Cu.Au)/Atotal</i>
---

USOS PORMENORIZADOS	COEF. ESCORRENTIA (CU)	SUPERFICIES (AU)	Au*Cu
Zonas verdes públicas	0,15	6142,00	921,3
Zonas verdes privadas	0,15	108245,69	16236,8531
Red viaria	0,80	139643,41	111714,729
Residencial y equipamientos	0,70	108245,69	75771,9812
		362276,79	204644,863

<b>COEF. ESCORRENTIA AMBITO</b>	<b>0,56</b>
---------------------------------	-------------

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

$Q=C.lt.A/360$
----------------

Donde:

Q= Caudal a desaguar en m<sup>3</sup>/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

$$Q=(0.56*51.98*39,4)/360=2,924 \text{ m}^3/\text{s}=2.924 \text{ l/s}$$

#### 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 será totalmente autónoma respecto a los servicios municipales.* En el Plan se ha planteado la construcción de dos sondeos, desde los que se bombeará el agua hasta un nuevo depósito situado en la parcela 43. Será desde este depósito desde donde parta la red de distribución y riego.

Se ha realizado un primer cálculo para los caudales necesarios.

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el Auto. 393/08.

En Cabrerizos a 16 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Elo.: Jesús de Morales Muñoz

ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR 19

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

**CUADRO DE DOTACIONES****Viviendas**

Dotación = 200 l hab/día

**Hidrantes**

1 hidrante= 8,8 l/sg

**Zonas verdes**Dotación= 3,5 l/m<sup>2</sup> (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 751

0,008 l.sg/vivienda

540.720,00 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 al día

8,80 l/sg

95.040,00 l/día

**Zonas verdes**Dotación= 3,5 l/m<sup>2</sup> (en época estival)Zonas verdes privadas = 106952,32 50% ocupacion de parcelas privadas m<sup>2</sup>

Zonas verdes públicas= 26374,36 80% de diseñada

32,41 l/sg

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

466.643,35 l/día

**TOTAL CAUDAL****1.102.403,35 l/día**

Este caudal tiene consideración de caudal máximo que debe albergar el depósito, dando garantías de servicio durante al menos 24 horas.

Para la obtención de esta caudal se propone la construcción de dos sondeos situados en zonas destinadas a .Servicios Urbanos e Infraestructuras

Ambos sondeos han sido autorizados por la CHD y por el Servicio Territorial de Minas.

**AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en exp. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Marañón Muñoz

La red de riego distinta a la de abastecimiento de las viviendas.

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

#### Alumbrado público

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

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en expte. 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Manueles Muñoz

Como ya se ha indicado anteriormente, en el sector se sitúa una línea eléctrica aérea de la empresa IBERDROLA S.A. Esta línea deberá ser soterrada bajo los viales diseñados.

En esta Ordenación, se ha realizado una primera propuesta de soterramiento de la línea tal y como se indica en los planos correspondientes. No obstante, esta propuesta podrá ser modificada a instancia tanto del Ayuntamiento como de la compañía distribuidora, por razones de servicio o de diseño.

Igualmente 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 Servicios Urbanos, para la colocación de los Centros de Transformación.

#### 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 y o TV por cable.

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.

##### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según fue emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 en el expediente 393/08.

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo.: Jesús de Matute Muñoz

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.

50

### Proyecto de Urbanización

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de los Espacios Libres de Uso Público, está consistirá en pavimentación de camino 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.**

#### AYUNTAMIENTO DE CABRERIZOS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente DOCUMENTO para la aprobación definitiva, fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 9 de julio de 2009, y se corresponde, según informe emitido por la técnico municipal de 30 de junio, con el documento que sirvió de base para la aprobación provisional de 12 de febrero de 2009, con la indicaciones y/o modificaciones presentadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 20 de mayo de 2009 (sección 393/08).

En Cabrerizos a 10 de julio de 2009

EL SECRETARIO

Fdo: Jesús de Manuel Muñoz



(Continúa en Fascículo Tercero)